

Einzelhandelskonzept für die Stadt Brake (Unterweser) - Teilfortschreibung



Projektleiter: Dipl.-Geogr. Martin Kremming

Bearbeitung: M.A. Geogr. Nils Meyer

Lübeck, 03. Juli 2018

München Stuttgart Forchheim
Köln **Hannover** Leipzig Lübeck
Ried(A)

CIMA Beratung + Management GmbH
Berliner Allee 12, 30175 Hannover
T 0511- 22 00 79 65
F 0511- 22 00 79 99
cima.hannover@cima.de
www.cima.de

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

© CIMA Beratung + Management GmbH

Es wurden Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken und als Platzhalter verwendet, für die keine Nutzungsrechte vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Wer diese Unterlage -ganz oder teilweise- in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die CIMA Beratung+ Management GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die CIMA Beratung+ Management GmbH.

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut.

Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH in Hannover.

Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag und Aufgabenstellung.....	5
2 Bestands- und Informationserhebung.....	6
2.1 Nachfragepotenzial der Stadt Brake	6
2.2 Leistungsdaten des Einzelhandels in Brake	7
2.2.1 Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze des Braker Einzelhandels	7
2.2.2 Einzelhandelszentralität.....	8
3 Zentren- und Standortstruktur in Brake.....	10
3.1 Vorbemerkung: Zum Begriff der zentralen Versorgungsbereiche	11
3.2 Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Brake“	13
3.3 Städtebauliches Konzept für die Braker Innenstadt.....	17
3.4 Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Weserstraße“	20
3.5 Gesamtübersicht der Einzelhandelsstruktur in Brake	23
3.6 Standort Planvorhaben Lidl an der Weserstraße	25
3.7 Standort Planvorhaben Netto Bahnhofstraße	26
3.8 Standort Planvorhaben Netto Hammelwarder Straße	26
3.9 Fazit zur aktuellen Situation	27
4 Anhang: Methodik und Begriffsdefinitionen	28
4.1 Analyse der Angebotsseite	28
4.2 Abgrenzung von Betriebstypen.....	29
4.2.1 Analyse der Nachfrageseite	30

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Nachfragepotenzial nach Warengruppen in der Stadt Brake	6
Abb. 2: Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze in Brake	7
Abb. 3: Umsatz, Nachfragevolumen und Handelszentralität in Brake	8
Abb. 4: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt Brake“	14
Abb. 5: Vorschlag Sanierungsgebiet sowie erste Maßnahmen	15
Abb. 6: städtebauliche Zielkonzeption	18
Abb. 7: Entwicklungspole	19
Abb. 8: Betriebs-, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile	21
Abb. 9: Nutzungsstruktur NVZ Weserstraße	21
Abb. 10: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums sowie der Fachmarkttagglomeration "Weserstraße"	22
Abb. 11: Gesamtübersicht der Einzelhandelsstruktur in der Stadt Brake	23
Abb. 12: Verkaufsflächenanteile NVZ Weserstraße	24
Abb. 13: cima-Warengruppensystematik	28

1 Auftrag und Aufgabenstellung

Auftrag und Zielsetzung

- Teilfortschreibung des bestehenden Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Brake als Grundlage für die strategische Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet.

Auftraggeber

- Stadt Brake

Untersuchungszeitraum

- April 2018 bis Mai 2018

Aufgabenstellung und Untersuchungsdesign

- Darstellung der Angebotsstrukturen des Einzelhandels auf Basis einer vollständigen aktualisierten Bestandserhebung des Einzelhandels in der Stadt Brake
- Dokumentation der Nachfragestruktur in der Stadt Brake
- Warengruppenspezifische Kaufkraftanalysen mit Bewertung der Handelszentralitäten (Umsatz-Kaufkraft-Relationen)
- Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Brake
- Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts für die Innenstadtentwicklung

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes greift somit nicht alle Kapitel des bestehenden Konzeptes von 2016 auf, sondern aktualisiert zentrale Punkte zur Beurteilung aktueller veränderter Rahmenbedingungen. Aussagen zu Marktgebiet, Sortimentsliste, Ansiedlungsrichtlinien, u.a. die in der Fortschreibung nicht erneut erläutert werden, behalten somit weiterhin ihre Gültigkeit.

Vorbemerkungen zur Methodik

- Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels in der Stadt Brake basiert auf einer vollständigen Bestandserhebung des Einzelhandels im April/Mai 2018.
- Die Ermittlung der relevanten Einzelhandelsumsätze erfolgt über veröffentlichte regionale Flächenproduktivitäten und weitere Quellen der Branchen- und Betriebsberichtserstattung sowie der Inaugenscheinnahme der Unternehmen.
- Alle kaufkraftrelevanten Daten für die Stadt Brake beziehen sich auf das Jahr 2018

2 Bestands- und Informationserhebung

2.1 Nachfragepotenzial der Stadt Brake

Die Berechnung des Nachfragepotenzials¹ in Brake erfolgt auf der Basis der gemeindescharfen Einwohnerzahl (15.133)² und der spezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer (91,6)³. Es wird ein Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von 5.890 € für das Jahr 2017 zugrunde gelegt, der an das Niveau der Stadt Brake mit Hilfe der Kaufkraftkennziffer angepasst wird.

Der Ausgabesatz im Einzelhandel eines jeden Einwohners der Stadt Brake entspricht im Durchschnitt 5.395,24 € im Jahr 2017. Wie die Kaufkraftkennziffer liegt auch der statistische Ausgabesatz pro Kopf von Brake somit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (BRD = 100) und dem Landesdurchschnitt (Niedersachsen = 99,3).

Insgesamt beläuft sich das Nachfragepotenzial in der Stadt Brake auf rund 81,5 Mio. €. Davon entfallen etwa 44,1 Mio. € auf den periodischen Bedarf und 37,5 Mio. € auf den aperiodischen Bedarfsbereich.

Abb. 1: Nachfragepotenzial nach Warengruppen in der Stadt Brake

CIMA Warengruppe	Brake (Unterweser)
Periodischer Bedarf insgesamt	44,1
Lebensmittel, Reformwaren	29,7
Gesundheit und Körperpflege	13,2
Zeitschriften, Schnittblumen	1,2
Aperiodischer Bedarf insgesamt	37,5
Persönlicher Bedarf insgesamt	12,3
Bekleidung, Wäsche	6,8
Schuhe, Lederwaren	2,2
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	3,3
Medien und Technik insgesamt	7,8
Bücher, Schreibwaren	1,5
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	6,4
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	4,1
Sportartikel, Fahrräder	2,5
Spielwaren	0,7
Hobbybedarf, Zooartikel	0,9
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	1,2
Einrichtungsbedarf insgesamt	5,6
Möbel, Antiquitäten	4,6
Heimtextilien	1,0
Baumarktartikel, Gartenbedarf	6,5
Einzelhandel insgesamt	81,5

Quelle: cima 2018, Rundungsdifferenzen sind möglich

¹ Das Nachfragepotenzial entspricht den Ausgaben (in €) der Bevölkerung der Stadt Brake, die dem Einzelhandel zur Verfügung stehen (statistischer Wert).

² Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (Stand: 30.09.2017)

³ Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2018

2.2 Leistungsdaten des Einzelhandels in Brake

2.2.1 Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze des Braker Einzelhandels

Die nachfolgenden Einzelhandelsstrukturdaten basieren auf einer vollständigen Einzelhandelsbestandserhebung im gesamten Stadtgebiet von Brake im April/Mai 2018.

Im Rahmen der Bestandserhebung wurden 109 Einzelhandelsbetriebe erfasst, die eine Verkaufsfläche von 33.080 qm aufweisen. Sie erwirtschaften einen Einzelhandelsumsatz von rd. 93,0 Mio. € (brutto, p.a.)⁴. Hierbei ist die Warengruppe Lebensmittel, Reformwaren mit rd. 36,4 Mio. € (39,2 % Umsatzanteil) die mit Abstand umsatzstärkste Warengruppe. Mit einigem Abstand folgt die ebenfalls dem periodischen Bedarf zuzuordnende Warengruppe Gesundheit und Körperpflege mit 17,0 Mio. € (18,3 % Umsatzanteil). An dritter Stelle ist die Warengruppe Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik zu nennen (7,4 Mio. € Umsatz, 7,9 % Anteil am Gesamtumsatz der Stadt Brake).

Die durchschnittliche Raumleistung (Flächenproduktivität) liegt über alle Branchen bei rd. 2.810 € je Quadratmeter Verkaufsfläche.

Abb. 2: Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze in Brake

CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf insgesamt	51	11.440	55,0
Lebensmittel, Reformwaren	34	9.050	36,4
Gesundheit und Körperpflege	9	1.970	17,0
Zeitschriften, Schnittblumen	8	420	1,6
Aperiodischer Bedarf insgesamt	58	21.640	38,0
Persönlicher Bedarf insgesamt	26	4.830	13,1
Bekleidung, Wäsche	9	3.295	7,0
Schuhe, Lederwaren	6	1.055	2,5
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	11	480	3,6
Medien und Technik insgesamt	7	2.535	8,7
Bücher, Schreibwaren	2	455	***
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	5	2.080	7,4
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	8	1.910	4,0
Sportartikel, Fahrräder	5	665	1,7
Spielwaren	0	410	***
Hobbybedarf, Zooartikel	3	835	***
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	6	2.355	1,9
Einrichtungsbedarf insgesamt	3	1.610	***
Möbel, Antiquitäten	2	570	***
Heimtextilien	1	1.040	***
Baumarktartikel, Gartenbedarf	8	8.400	8,1
Einzelhandel insgesamt	109	33.080	93,0

Quelle: cima 2018

*** aus Datenschutzgründen werden Umsätze erst bei mehr als drei Betrieben ausgewiesen

⁴ Die abgeleiteten Umsatzvolumina beruhen auf der Inaugenscheinnahme des konkreten Warenangebots hinsichtlich Angebotsqualität und Sortimentsstruktur. Bei der Berechnung der Umsätze wurden unter anderen branchenübliche

Flächenproduktivitäten, branchenspezifische Informationen aus Firmen- und Verbandsveröffentlichungen, relevanter Fachliteratur sowie Informationen aus Expertengesprächen und einzelbetrieblichen Beratungen hinzugezogen.

2.2.2 Einzelhandelszentralität

Die Einzelhandelszentralität eines Ortes beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage. Wenn die Zentralität einen Wert von über 100 % einnimmt, fließt per Saldo Kaufkraft aus dem Umland in den Ort, die die Abflüsse übersteigt. Liegt die Zentralität unter 100 %, so existieren Abflüsse von Kaufkraft, die per Saldo nicht durch die Zuflüsse kompensiert werden können.

Je größer die Zentralität eines Ortes ist, desto größer ist seine Sogkraft auf die Kaufkraft im Umland. Die Zentralität eines Ortes wird z.B. durch die Qualität und Quantität an Verkaufsfläche, den Branchenmix, die Verkehrsanbindung und die Kaufkraft im Marktgebiet gesteuert.

Abb. 3: Umsatz, Nachfragevolumen und Handelszentralität in Brake

CIMA Warengruppe	Umsatz in Mio. €	Nachfragevolumen in Mio. €	Handelszentralität 2018
Periodischer Bedarf insgesamt	55,0	44,1	125
Lebensmittel, Reformwaren	36,4	29,7	123
Gesundheit und Körperpflege	17,0	13,2	129
Zeitschriften, Schnittblumen	1,6	1,2	132
Aperiodischer Bedarf insgesamt	38,0	37,5	101
Persönlicher Bedarf insgesamt	13,1	12,3	106
Bekleidung, Wäsche	7,0	6,8	103
Schuhe, Lederwaren	2,5	2,2	112
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	3,6	3,3	110
Medien und Technik insgesamt	8,7	7,8	111
Bücher, Schreibwaren	***	1,5	***
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	7,4	6,4	116
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	4,0	4,1	97
Sportartikel, Fahrräder	1,7	2,5	70
Spielwaren	***	0,7	***
Hobbybedarf, Zooartikel	***	0,9	***
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	1,9	1,2	161
Einrichtungsbeford insgesamt	***	5,6	***
Möbel, Antiquitäten	***	4,6	***
Heimtextilien	***	1,0	***
Baumarktartikel, Gartenbedarf	8,1	6,5	126
Einzelhandel insgesamt	93,0	81,5	114

Quelle: cima 2018

*** aus Datenschutzgründen werden Umsätze erst bei mehr als drei Betrieben ausgewiesen

- Die **Einzelhandelszentralität über alle Warengruppen** der Stadt Brake weist mit 114 % zwar insgesamt auf moderate Kaufkraftzuflüsse hin, ist jedoch aus Sicht der cima ausbaubar. Gründe für diesen eher niedrigen Wert liegen in der Barrierewirkung der Weser, dem zweiten Mittelzentrum im Landkreis (Nordenham) sowie der guten Erreichbarkeit der Oberzentren Oldenburg und Bremerhaven. Eine Steigerung der Zentralität kann z.B. über die Reduzierung der Kaufkraftabflüsse der eigenen Bevölkerung erfolgen.
- Im **periodischen Bedarf** weist Brake eine Einzelhandelszentralität von 125 % auf, kann hier also auch saldierte Kaufkraftzuflüsse erzielen, die über die Nachfrage der eigenen Bevölkerung hinausgeht. Weitere Zentralitätssteigerungen können nur zulasten etablierter Betriebe im Umland erreicht werden. Aus raumordnerischer Sicht ist dies nicht erstrebenswert, da jede Kommune die Versorgung der eigenen Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherstellen soll.
- Im **aperiodischen Bedarf** liegt die Einzelhandelszentralität von Brake bei lediglich 101 %. Somit kann insgesamt von einer Bedarfsdeckung der Nachfrage vor Ort ausgegangen werden. Dennoch gibt es zum Teil deutliche Unterschiede in den Sortimenten. So werden in den Warengruppen "Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat", "Hobbybedarf, Zooartikel" und "Heimtextilien" deutliche Kaufkraftzuflüsse erzielt. In den Warengruppen "Möbel, Antiquitäten" und "Sportartikel, Fahrräder" hingegen ist eine leichte Unterversorgung festzustellen. Die cima nimmt als „Zielzentralität“ für Mittelzentren im aperiodischen Bedarf einen Wert von wenigstens rd. 130 % an, so dass hier prinzipiell noch deutlicher Entwicklungsbedarf besteht.

3 Zentren- und Standortstruktur in Brake

In diesem Abschnitt wird die räumliche Verteilung der Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Brake näher beschrieben und bewertet. Bereits im bestehenden Einzelhandelskonzept der Stadt Brake wurden vier zentrale Versorgungsbereiche und eine Fachmarkttagglomeration identifiziert:

Zentrale Versorgungsbereiche

- Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Brake
- Nahversorgungszentrum Hammelwarden
- Nahversorgungszentrum Golzwarden
- Nahversorgungszentrum Weserstraße

Fachmarkttagglomeration

- Fachmarkttagglomeration Weserstraße

Die cima hat die Identifizierung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Brake anhand rechtlicher und planerischer Vorgaben vorgenommen. In die Abgrenzung sind neben vorhandenen Einzelhandelsbetrieben auch zentrenprägende komplementäre Nutzungen (Dienstleistung, Gastronomie, öffentliche/soziale/kulturelle Einrichtungen etc.) eingegliedert, wenn sich diese funktional in das Gebiet einfügen.

Zwischenzeitlich haben sich einige Änderungen an den Einzelhandelsstrukturen der Stadt sowie an den Planungsabsichten der Stadt ergeben, so dass die zentralen Versorgungsbereiche auf dem Prüfstand stehen. Gemäß Abstimmung mit der Stadt und im Rahmen der

Bestandsdatenaktualisierung haben sich in den Nahversorgungszentren Hammelwarden und Golzwarden keine Veränderungen ergeben, die eine Veränderung der beschlossenen Abgrenzung nach sich zieht. Zwar hat im Nahversorgungszentrum Golzwarden mittlerweile der dort ansässige Netto-Lebensmitteldiscounter seine Verkaufsfläche erweitert, dies jedoch innerhalb der bestehenden Abgrenzung getan.

Auch die Fachmarkttagglomeration in der Weserstraße, per Definition kein geschützter zentraler Versorgungsbereich, wird nicht geändert.

Somit werden lediglich der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Brake und das Nahversorgungszentrum Weserstraße erneut betrachtet.

3.1 Vorbemerkung: Zum Begriff der zentralen Versorgungsbereiche

Der Begriff des „zentralen Versorgungsbereichs“ ist als „Planungskategorie“ erstmals mit der Neuregelung § 34 Abs. 3 BauGB in das Baurecht eingeführt worden. Demnach ist für die Genehmigung von Ansiedlungsvorhaben im sogenannten unbeplanten Innenbereich nicht nur das Einfügen in die nähere Umgebung Voraussetzung. Es wurde auch festgesetzt, dass „keine schädlichen Auswirkungen“ auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder benachbarten Gemeinden zu erwarten sein dürfen.

Was „zentrale Versorgungsbereiche“ konkret sind, wie sie abzugrenzen sind und worin sie sich konkret manifestieren, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgegeben. Verwiesen wird auf die Planungspraxis und die Kommentierung durch die Rechtsprechung. Gesetzgebungsinitiativen einzelner Bundesländer bzw. die Verankerung des Begriffs „zentraler Versorgungsbereich“ in Raumordnungsprogrammen oder Einzelhandelserlassen haben ebenfalls zu einer weiteren Ausgestaltung des planungsrechtlichen Instrumentariums geführt.

Das Bundesverwaltungsgericht hat eine Definition des Begriffs „zentraler Versorgungsbereich“ erarbeitet, die bereits in zahlreichen Urteilen und Beschlüssen zitiert wurde und daher als allgemeingültig gelten kann:

„Zentrale Versorgungsbereiche i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB sind nach der Rechtsprechung des Senats räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. 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. Auch eine räumlich konzentrierte

Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die darauf angelegt ist, einen fußläufigen Einzugsbereich zu versorgen, kann einen zentralen Versorgungsbereich i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB bilden. Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff ist nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Zentralität kann durchaus kleinteilig sein.“⁵

Die Raumordnungsverordnungen und die Rechtsprechung liefern außerdem Hinweise und Vorgaben für die räumliche Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche:

- Innerhalb eines Gemeindegebietes sind zentrale Versorgungsbereiche räumlich abzugrenzen.
- Die Rechtsprechung hat klargestellt, dass eine Stadt mehrere zentrale Versorgungsbereiche ausweisen kann. Dies gilt insbesondere für polyzentrisch strukturierte Städte mit eigenständigen Stadtteilen und Siedlungsbereichen oder Städte mit ausgeprägten Stadtteilstrukturen und deutlicher Aufteilung von Versorgungsbereichen.
- Zentrale Versorgungsbereiche müssen eindeutig bestimmt sein. Es reicht nicht aus, sie vage, z.B. als kreisförmige Markierung, zu definieren. Es hat eine gebietsscharfe Abgrenzung zu erfolgen, um eindeutig zu definieren, welche Betriebe oder Grundstücke im zentralen Versorgungsbereich liegen und somit schützenswert sind.⁶
- Für die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sind die angeführten Kriterien zu beachten (Vielfalt und Umfang der

⁵ BVerwG Urteil vom 17.12.2009 - 4 C 2.08

⁶ Vgl. Geyer (2005): Neuregelungen für den Einzelhandel. In: PlanerIn, Heft 3. 2005.

Angebote, Nutzungsmix, integrierte Lage, verkehrliche Erreichbarkeit). Neben den vorhandenen Strukturen sind Darstellungen und Festsetzungen in Bauleitplänen bzw. in Raumordnungsplänen ebenso wie sonstige raumordnerische oder städtebauliche Konzeptionen zu berücksichtigen. Daraus ergibt sich, dass zentrale Versorgungsbereiche zum Zeitpunkt der Festlegung nicht bereits vollständig als solche entwickelt sein müssen; sie sollten zum Zeitpunkt der Festlegung jedoch bereits als Planung eindeutig erkennbar sein.

- Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich durch ein gemischtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Handwerksbetriebe, Büronutzungen, Wohnungen) aus, die städtebaulich und funktional eine Einheit bilden. Die Vielfalt der erforderlichen Angebote hängt von der Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches ab. In dem Hauptzentrum einer größeren Gemeinde ist das Angebot vielfältiger als in dem Hauptzentrum einer kleineren Gemeinde. Nebenzentren ordnen sich hinsichtlich Ihrer Ausstattung mit Versorgungsangeboten dem Hauptzentrum einer Gemeinde unter. Bei der Beurteilung des Einzelhandelsangebotes sind die Betriebsformen, die nach Branchen differenzierten Angebote sowie die Sortimentsbreite und -tiefe zu beachten.
- Eindeutig nicht als zentraler Versorgungsbereich abzugrenzen ist die bloße Agglomeration mehrerer Einzelhandelsbetriebe (z.B. der häufige Fall eines Vollsortimenters, eines benachbarten Discounters und weiterer Fachmärkte an einer Ausfahrtsstraße).

Grundsätzlich gilt es, die aktuelle Situation und die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten gleichermaßen zu berücksichtigen. Bei der Beurteilung vor Ort, ob ein Einzelhandelsstandort als zentraler Versorgungsbereich einzustufen ist, hat die cima in Anlehnung an die angeführten Rechtsvorschriften folgende Bewertungsmaßstäbe angelegt:

- Umfang des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes,
- Umfang der ergänzenden zentrenprägenden Nutzungen (Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche, soziale und kulturelle Einrichtungen, etc.),
- siedlungsstrukturell integrierte Lage,
- Erreichbarkeit (insbesondere ÖPNV, fußläufige Erreichbarkeit),
- vorhandene funktionale, städtebauliche und räumliche Strukturen,
- heutige und geplante Versorgungsfunktion,
- städtebauliche Planungen der Gemeinde.

3.2 Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Brake“

Der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt Brake“ befindet sich zentral im Bereich des historisch gewachsenen Zentrums der Stadt. Er erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Breiten Straße zwischen Bürgermeister-Müller-Straße und Lindenstraße (unter Einbezug der direkt hinter der Kreuzung liegenden Häuserzeile). Dies stellt eine merkliche Verkleinerung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt gegenüber dem Einzelhandelskonzept von 2016 dar. Im Westen fasert der Bereich etwas über die Bürgermeister-Müller-Straße hinweg weiter in die Breite Straße. In südlicher Ausdehnung bildet die Schulstraße die Grenze und im Norden endet der zentrale Versorgungsbereich streng genommen an der Milchstraße. Der weitere Bereich der Bahnhofstraße weiter zur Mühlenstraße wurde als sogenannter Ergänzungsbereich zur Innenstadt definiert (zum genauen Verlauf der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches vgl. Abb. 4).

Hintergrund dieser Änderung sind Bestrebungen der Stadt die Innenstadt von Brake grundlegend neu aufzustellen. Hierzu soll zum einen der Tatsache Rechnung getragen werden, dass sich der Einzelhandel aus der Innenstadt stets weiter zurückgezogen hat. Zwar bekennt sich der Drogerieanbieter weiterhin zum Standort, insgesamt haben aber weitere Handelsbetriebe den Standort Innenstadt verlassen.

In der Stadt Brake wird daher diskutiert, ob die bauleitplanerischen Festsetzungen noch zeitgemäß sind und die mangelnde Relevanz des innerstädtischen Handels nicht ein deutliches Umdenken erfordert. So soll zum einen ein Sanierungsgebiet in der Innenstadt festgelegt werden, welches eine Umorganisation von Geschäftseinheiten ermöglicht (vgl. Abb. 5). Auch die Abkehr der Festsetzung als Kerngebiet und einhergehende Umwandlung in ein Mischgebiet sind in diesem Zusammenhang in der Diskussion. Das strategische Ziel ist die Innenstadt flexibel und multifunktional aufzustellen. Neben den

gewerblichen Aspekten, die weiterhin auch den Handel einschließen, sollen die Themen Wohnen, Gesundheit/ Wellness und Kultur/ Tourismus stärker in den Vordergrund der zukünftigen Innenstadt treten. Somit soll der Standort Innenstadt insgesamt aufgewertet und leerstehende Ladeneinheiten sinnvoll nachgenutzt werden.

Ergänzungsbereich Innenstadt

Der sogenannte Ergänzungsbereich zur Innenstadt Brake erstreckt sich ausschließlich entlang der Bahnhofstraße. Im Süden direkt angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich in Höhe Milchstraße bis zur Kreuzung mit der Mühlenstraße im Norden. Im Unterschied zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Brake ist im Ergänzungsbereich Innenstadt eine wesentlich geringere Besatzdichte, ein höherer Dienstleistungsanteil und ein deutlich geringeres Passantenauftreten festzustellen. Die hier ansässigen Betriebe werden vorwiegend gezielt aufgesucht.

Aufgrund der Einbahnstraßenregelung vor Ort sind für PKW-Nutzer mit Austauschbeziehungen von allgemeinem Durchgangsverkehr und Innenstadt-Kunden zu rechnen.

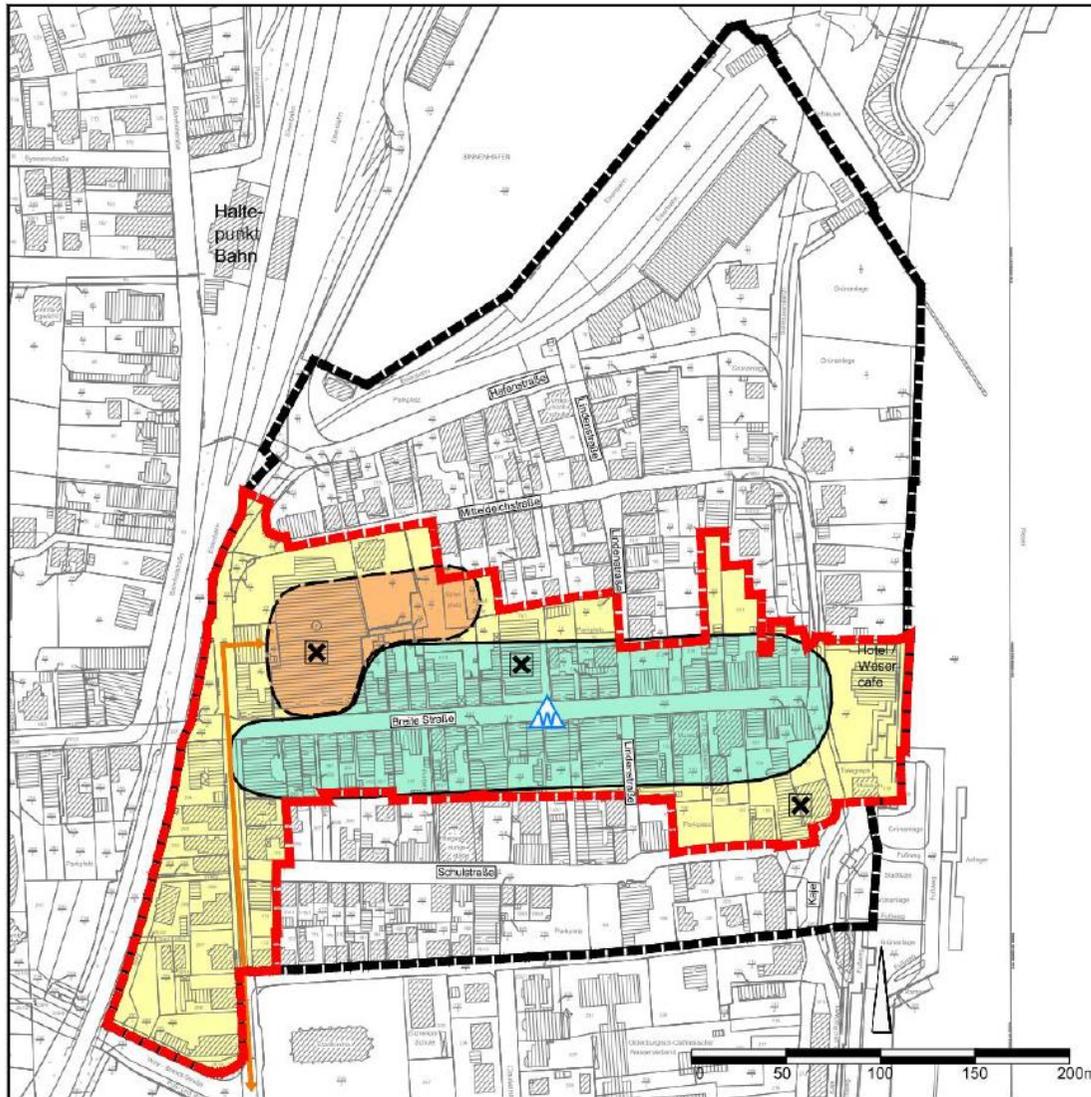
Da einige der vorhandenen Anbieter zentren- oder nahversorgungsrelevante Waren führen, die in der Innenstadt selbst nicht oder nicht im entsprechenden Umfang zu bekommen sind (u.a. Fleischierewaren und Sportartikel), trägt der Ergänzungsbereich zu einer Bereicherung der Einzelhandelslandschaft in Brake bei. Er soll deshalb auch zukünftig in seiner Funktion erhalten werden, sich jedoch nicht zu einem Konkurrenzstandort zum Hauptzentrum entwickeln. An dieser Einschätzung hat sich in den vergangenen zwei Jahren auch nichts geändert.

Abb. 4: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt Brake“



Kartengrundlage: GeoBasis-DE / BKG 2016
Bearbeitung: cima 2018

Abb. 5: Vorschlag Sanierungsgebiet sowie erste Maßnahmen



Legende:

- Entwicklungsfläche Einzelhandel
- Bereich möglicher Modernisierungsförderung an ortsbildprägenden Gebäuden
- Standortprüfung Wochenmarkt (als Frequenzbringer für die Breite Straße)
- Sicherung der verkehrlichen Anbindung Einzelhandels - Straßenausbau
- Bereich möglicher Umorganisation von Geschäftseinheiten, baulichen Erweiterungen oder Ergänzungen
- Abriss von Gebäuden
- Grenze des Untersuchungsgebietes
- Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet

Stadt Brake
(Unterweser)
Landkreis Wesermarsch

Vorbereitende Untersuchungen

Karte 7: Maßnahmen

Stand: September 2015 Maßstab: 1 : 2.000

re.urban - Stadtentwicklungsgesellschaft mbH
Eschenweg 1 - 22121 Osterholz
Postfach 3987 - 20329 Osterburg
Telefon 0411 97124-0 | Telefax 0411 97124-7
www.re.urban.de | re.urban@re-urban.de

Quelle: re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mbH, 2015

Potentialfläche Innenstadt

Zur Stärkung der Innenstadt als Handelsstandort wurde im zentralen Versorgungsbereich eine Potentialfläche für zukünftige Entwicklungen ausgewiesen. Bereits in der vorbereitenden Untersuchung zur Erneuerung der Innenstadt⁷ wurde ein Maßnahmenpaket vorgeschlagen, um die Innenstadt für Investitionen Dritter attraktiv zu machen. So ist u.a. auch der Abriss des ehem. Aldi-Gebäudes (= Teil der ausgewiesenen Potentialfläche) vorgesehen, da es einen interessierten Investor für die Neuentwicklung nach Abriss gibt. Ziel ist hier die erneute Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen. Weiterhin wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass als Entwicklungsvoraussetzung für dieses Vorhaben der zweispurige Ausbau der Kirchenstraße notwendig ist. Jüngere Untersuchungen der Stadt Brake (Fachbereich 60, 2017) kommen zu dem Schluss, dass aufgrund der baulichen Gegebenheiten und der Fahrbahnbreite von lediglich 9,30 m - 10,20 m, die Einrichtung eines PKW-PKW und LKW-LKW Begegnungsverkehrs die sinnvollste Variante der Verkehrsoptimierung darstellt. Somit wird dem grundlegenden Problem der verkehrlichen Erreichbarkeit des Handelsstandortes Innenstadt Rechnung getragen.

Mit dieser unterstützenden Maßnahme kann erreicht werden, dass sich auf dem rd. 5.300 qm (Grundfläche)⁸ Grundstück der Potentialfläche erneut zugkräftige Anbieter ansiedeln. Dies steht in engem Zusammenhang mit der Empfehlung der Verkleinerung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und der einhergehenden Konzentration der Handelsnutzungen auf den westlichen Bereich.

Idealerweise handelt es sich bei den anzusiedelnden Nutzungen um mehrere Fachmärkte typisch zentrenrelevanter Sortimente (Bekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren, Sportartikel, u.a.) in der

Größenordnung zwischen 100-600 qm Verkaufsfläche. Somit könnte eine ausreichende Angebotsbreite und -tiefe entstehen, die auch die umliegenden Handelsbetriebe und Dienstleister stärkt und deren Erhalt absichert. Außerdem sollte die Potentialfläche nicht monofunktional nur mit Einzelhandel bebaut werden. Vielmehr sollten auch ergänzende Nutzungen wie Gastronomie und Dienstleister für einen attraktiven Angebotsmix sorgen. Wohnen sollte dort ebenfalls ermöglicht werden.

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes soll auch geklärt werden, welche Auswirkungen die derzeit geplante Verlagerung des Lidl-Marktes in Brake auf die Innenstadt hat. Die Nahversorgung spielt in der Braker Innenstadt eine untergeordnete Rolle. Lediglich 680 qm Verkaufsfläche entfallen auf den periodischen Bedarfsbereich. Zugkräftigster Anbieter ist hier eine Rossmann-Filiale. Unterstützt wird das Angebot im periodischen Bedarfsbereich durch eine Apotheke, Kiosk-Betriebe, Bäcker und Obsthandlung und ein Spezialitätengeschäft für Bio-Waren und Produkte aus der Region. Ein Lebensmittelnahversorger fehlt derzeit in der Innenstadt. Aus diesem Grund stehen Erweiterungsvorhaben von Lebensmittelmärkten derzeit nicht in direkter Konkurrenz zur Innenstadt, vielmehr sind die übrigen Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet davon betroffen (u.a. NVZ Weserstraße, Golzwarden, Hammelwarden und der solitäre Standort Netto Bahnhofstraße).

An dieser Stelle soll auch auf das begleitende Verträglichkeitsgutachten zum Planvorhaben Lidl (cima, 04.11.2016) sowie die begleitende gutachterliche Stellungnahme im Rahmen der jüngsten Abstimmungsgespräche (cima, 24.05.2018) verwiesen werden.

⁷ vgl. re.urban: Vorbereitende Untersuchungen Innenstadt – Fortschreibung – September 2015/ Januar 2016

⁸ Quelle: Luftbildmessung bei Google Maps

Wie dargelegt wird unter den neuen Gesichtspunkten zur Stadtentwicklung nahegelegt, die zur Verfügung stehende Potentialfläche mit mehreren Anbietern zu füllen, um eine deutliche Attraktivitätssteigerung für die Innenstadt zu erreichen. Die Belegung der Fläche mit nur einem Anbieter, sollte aus Sicht der cima nicht weiterverfolgt werden.

3.3 Städtebauliches Konzept für die Braker Innenstadt

Die Bewertung zur Potentialfläche in der Innenstadt haben gezeigt, dass für eine grundlegende Aufwertung der ehemaligen Einkaufslage mehr Maßnahmen notwendig sind, als die reine Vermarktung der Fläche.

Im Sinne eines städtebaulichen Konzepts sollte die Innenstadt insgesamt umstrukturiert werden. Ziel ist die Umwandlung in einen multifunktionalen Innenstadtbereich, der den Besuchern und Einwohnern der Stadt mehr bietet, als reine Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Erst mit dieser Vielfalt, kann das heutige Ungleichgewicht zum Einzelhandelsschwerpunkt Weserstraße zu mindestens in Teilen kompensiert werden und die Innenstadt wieder attraktiver aufgestellt werden. Zu diesem Zweck wurden erste Gedankenansätze unternommen, die Innenstadt in verschiedene Zonen zu unterteilen (vgl. Abb. 6).

Der Bereich für die zukünftige Funktionsmischung mit Handel, Dienstleistung und Wohnen, erstreckt sich, schematisch angedeutet, von der Bahnhofstraße bis zur Lindenstraße und schließt die Potenzialfläche mit ein. Dieser Bereich muss auch die meiste Aufwertung wiederfahren. Abb. 7 zeigt die wichtigsten Maßnahmen für diesen Bereich. Insbesondere die Entwicklung der Potentialfläche steht hier

im Vordergrund, einhergehend mit der Einrichtung eines Begegnungsverkehrs in der Kirchenstraße. Weiterhin ist auch ein Abriss des ehemaligen LZO-Gebäudes in der Breiten Straße vorgesehen. Gemeinsam mit der Potentialfläche können hier weitere Entwicklungsfelder entstehen, die die Nutzungsdurchmischung weiter verstärken. Gegebenenfalls kann auch eine Verlegung des Wochenmarkt in diesen Bereich sinnvoll sein, um für weitere Frequenzsteigerungen zu sorgen.

In direkter Beziehung zu dem Handels- und Dienstleistungsbereich steht die Profilierung des östlichen Breiten Straße für Nutzungen aus dem Umfeld von Gesundheit, Wellness und Tourismus. Hier wird dem Rückzug des Handels aus der Innenstadt Rechnung getragen. Zu entwickelnde sowie zum Teil vorhandene Nutzungen sollen neu organisiert und gebündelt werden, um einen weiteren Anziehungspunkt für die Innenstadt zu schaffen.

Auch das Thema Wohnen soll zukünftig eine stärkere Rolle in der Innenstadt spielen. Gepaart mit gastronomischen Nutzungen, die alle Bereiche unterstützen, kann die angestrebte Multifunktionalität und Flexibilität für die Braker Innenstadt erreicht werden.

3.4 Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Weserstraße“

Entlang der Weserstraße befindet sich mit dem familia Center Brake ein bedeutender Einzelhandelsschwerpunkt für die Stadt Brake. Zur Abgrenzung vgl. Abb. 10. Annähernd rd. 14.000 qm Verkaufsfläche befinden sich an diesem Standort. Der Getränkemarkt des ansässigen familia-Marktes befand sich zum Zeitpunkt der Erhebung in Renovierung und war nicht den Kunden zugänglich. Die in Kürze zur Verfügung stehende Verkaufsfläche am Standort Weserstraße ist somit noch etwas größer.

Zu den bedeutenden Entwicklungen am Standort gehört die Umfirmierung des Bekleidungsmarktes Charles Vögele auf das Konzept des neuen Eigentümers Miller & Monroe sowie die Übernahme des Telepoint Elektromarkts von der Expert-Gruppe. Weiterhin hat der Anbieter Ernstings Family den Standort verlassen.

Bedeutendste Anbieter für die wohnortnahe Grundversorgung sind familia, Aldi und die Drogerie Müller. Darüber hinaus stehen innerhalb des Centers aus dem periodischen Bedarfsbereich noch eine Apotheke, ein Tabakwaren- und Zeitschriftengeschäft, ein Blumengeschäft, eine Bäckerei sowie ein Fischhändler und ein Spezialitätenanbieter zur Verfügung.

Aus dem aperiodischen Bedarfsbereich wird das Angebot vor allem durch die Betriebe Expert (ehemals Telepoint), Takko, kik, Deichmann und Apollo Optik ergänzt. Weiterhin finden sich ein Juwelier, tedi und eine Buchhandlung am Standort.

Außerhalb des eigentlichen Centers liegen noch der oben erwähnte großflächige Bekleidungsanbieter "Miller & Monroe" und ein Sonderpostenmarkt.

Zu den am Standort vorzufindenden Dienstleistungen zählen vorrangig ein Reisebüro, ein Frisör, ein Service-Center des regionalen Energieversorgers und Telekommunikationsanbieters EWE sowie ein Schuh- und Schlüsseldienst. Gastronomische Angebote runden das

Nahversorgungszentrum insgesamt ab (siehe Abb. 9). Von den 32 Sortimenten der cima-Warengruppensystematik (siehe Abb. 13) sind nur lediglich vier nicht im NVZ zu finden. Hierbei handelt es sich um Sanitätswaren, Möbel, Antiquitäten sowie ‚Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies‘. Alle anderen Sortimente sind wenigstens auf Teilflächen (z.B. im Randsortiment größerer Märkte) im NVZ Weserstraße zu haben.

Bei direkter Gegenüberstellung der Einzelhandelsstrukturdaten mit der Innenstadt von Brake wird deutlich, dass es sich bei dem Nahversorgungszentrum Weserstraße um den bedeutendsten Einzelhandelsstandort in Brake handelt (vgl. Abb. 8).

Das NVZ Weserstraße ist somit ein zentraler Anlaufpunkt für die Bevölkerung der Stadt Brake und auch darüber hinaus. Der Planvorhabenstandort Lidl (vgl. Abb. 10) hingegen soll die Nahversorgungsfunktion des familia-Centers entlasten und zeitgleich als Versorgungsstandort für die geplante Siedlungsentwicklung „Brake West“ dienen.

Während die Stadt Brake mit ihren Plänen für mehr Multifunktionalität die Innenstadt an gewandelte Bedürfnisse anpasst, zeigt sich in der aktuellen Diskussion ein klares Bekenntnis zur weiteren Entwicklung des Handelsstandortes Weserstraße. Hier befindet sich das Zentrum, welches nicht nur die umliegende Bevölkerung versorgt, sondern sich an die gesamte Stadtbevölkerung und das Einzugsgebiet des Mittelzentrums Brake richtet.

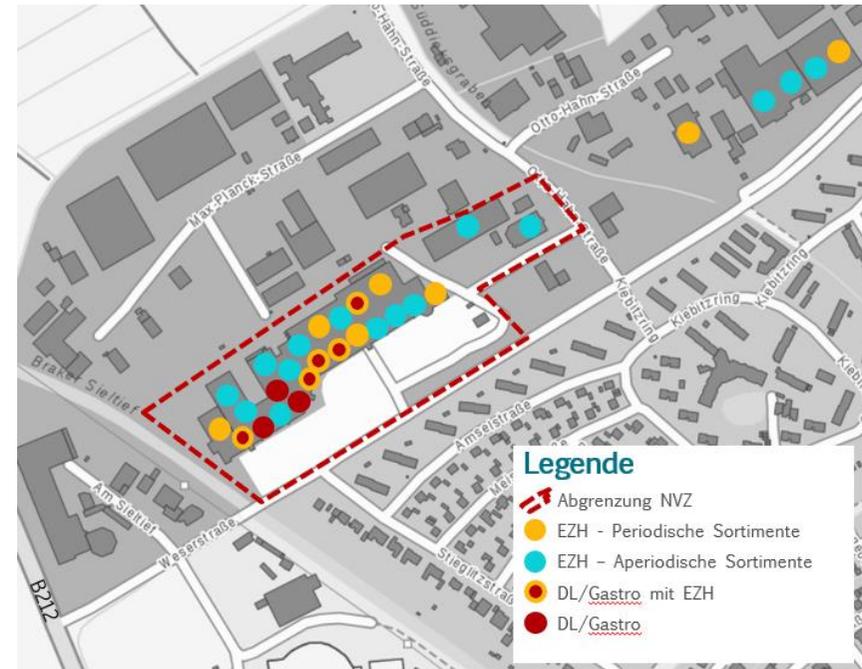
Die Stadt Brake bestätigt damit den 2016 festgelegten Sonderstatus des Nahversorgungszentrums Weserstraße, welches bereits damals gesonderte Ansiedlungsrichtlinien zur weiteren starken Positionierung auch mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten erhalten hat.

Abb. 8: Betriebs-, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile

Bereich	Anteil Betriebe	Anteil Verkaufsfläche	Anteil Umsatz
Innenstadt Brake	22,9 %	6,8 %	11,2 %
Ergänzungsbereich Innenstadt	9,2 %	2,8 %	3,1 %
NVZ Weserstraße	19,3 %	42,5 %	42,7 %
NVZ Golzwarden	2,8 %	3,0 %	4,2 %
NVZ Hammelwarden	6,4 %	4,0 %	8,2 %
FMA Weserstraße	4,6 %	27,0 %	15,5 %
Sonstiges Stadtgebiet	34,9 %	13,8 %	15,1 %
Summe	100 %	100 %	100 %

Quelle: cima 2018

Abb. 9: Nutzungsstruktur NVZ Weserstraße



Kartengrundlage:
Bearbeitung:

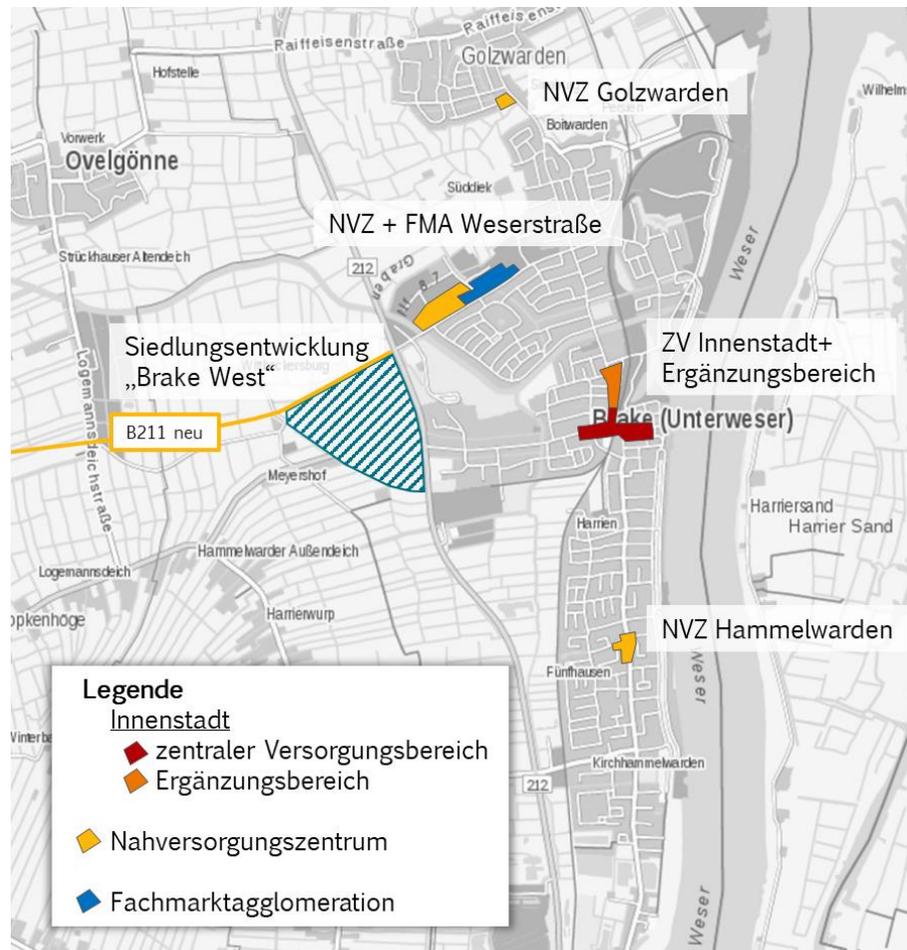
GeoBasis-DE / BKG 2016
cima 2018, Einzelhandel (EZH)-Darstellung jeweils nach Hauptsortiment

Abb. 10: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums sowie der Fachmarkttagglomeration "Weserstraße"



3.5 Gesamtübersicht der Einzelhandelsstruktur in Brake

Abb. 11: Gesamtübersicht der Einzelhandelsstruktur in der Stadt Brake



Kartengrundlage: GeoBasis-DE / BKG 2016
 Bearbeitung: cima 2018, Siedlungsentwicklung gemäß Skizze der Stadt Brake (Jan. 2018)

Siedlungsentwicklung „Brake West“

Derzeit wird in Brake intensiv die Entwicklung des Stadtgebietes Richtung Westen diskutiert. Diese ist bereits im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wesermarsch erwähnt und hat auch in der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) des Landkreises Wesermarsch bestand. Es ist sogar vorgesehen diesen Bereich als zentrales Siedlungsgebiet zu definieren. Die nebenstehende Abbildung zeigt den aktuellen Planungsstand (schraffierte Fläche, Stand: Jan. 2018) der Stadt Brake, welcher sich in einer ersten Ausbaustufe kleiner als im RROP abgebildet darstellt. Im Verlauf der Verlegung der B 211 soll sich das Gebiet süd-westlich der B212 in der Höhe der Weserstraße bis zum Firmengelände Rehau erstrecken. Bisher folgte die Stadtstruktur von Brake dem Verlauf der Weser. Hier im östlichen Bereich der Stadt finden sich auch die meisten zentralen Versorgungsbereiche. Mit der Siedlungsentwicklung „Brake West“ kommen neue Gebiete hinzu, die hinsichtlich der Nahversorgung, ausgehend von der aktuellen Besatzsituation, auf das Nahversorgungszentrum Weserstraße angewiesen.

Funktionale Aufgabenteilung der zentralen Versorgungsbereiche

- Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt
 Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt hat seine Bedeutung für den Einzelhandel verloren. Es sind umfangreiche Maßnahmen und Ansiedlungen wichtiger Frequenzbringer notwendig, um die Innenstadt langfristig wieder zu entwickeln.
 Mit der angestrebten Verkleinerung des zentralen Versorgungsbereichs und dem Erneuerungskonzept für die Innenstadt geht die Stadt einen klaren Weg zur Umstrukturierung des Bereichs, weg

von Einzelhandelsnutzungen, hin zu mehr Vielfalt (v.a. Wohnen, Gesundheit, Kultur, Tourismus; vgl. Kap. 3.2.). Einzelhandel soll zukünftig in der Innenstadt nur noch eine unterstützende Rolle einnehmen.

Wie die Analyse gezeigt hat sind bislang weder großflächiger Einzelhandel noch Filialisten (mit Ausnahme von Rossmann und tedi) in der Braker Innenstadt zu finden. Somit bleibt das ursprüngliche Hauptzentrum von bestimmten Nutzer- bzw. Zielgruppen bislang weitgehend unbeachtet. Sie müssen zwangsläufig auf andere Standorte (bspw. Nahversorgungszentrum Weserstraße, Umlandkommunen sowie Internet) ausweichen.

Der Tourismus, das Wohnen, Dienstleistungen und Gastronomie sowie die Altenpflege sind beispielhafte Themen, die neben dem andauernden Innenstadtthema Einzelhandel von wachsender Bedeutung für den zentralen Versorgungsbereich sind.

Es wird deutlich, dass die Entwicklung und Umsetzung des 2016 von der cima vorgeschlagenen Masterplans Innenstadt immer relevanter wird, um die Funktionsfähigkeit des Standorts insgesamt zu erhalten und die private Seite mit in die Verantwortung zu nehmen. Hier sollte ein umgehender Start des Projekts erfolgen.

▪ NVZ Weserstraße

Am Standort Weserstraße ist ein Einzelhandelsstandort gewachsen, der gemessen an der Verkaufsfläche und dem generierten Umsatz seinesgleichen in Brake sucht. Die hier ansässigen Betriebe übernehmen in ihrer Dimension und Vielfalt die Versorgung weiter Teile des Stadtgebietes und darüber hinaus. Für viele zentrenrelevante Sortimente ist das NVZ Weserstraße die derzeit bedeutendste Einkaufsmöglichkeit in Brake. Gemessen an den Verkaufsflächenanteilen vor Ort wird die Dominanz des Standortes insbesondere in den folgenden Sortimenten deutlich:

Abb. 12: Verkaufsflächenanteile NVZ Weserstraße

Sortiment	Verkaufsfläche in qm	Anteil VKF an Gesamtstadt in Prozent
Computer, Büro, Telekommunikation	315 qm	100 %
Spielwaren	385 qm	94 %
Lederwaren	115 qm	92 %
Wäsche, sonst. Bekleidung	240 qm	83 %
Unterhaltungselektronik	365 qm	77 %
Oberkleidung	2.275 qm	76 %

Quelle: cima 2018, auf Basis eigener Erhebungen im April/Mai 2018
 Ergebnisse gerundet, nur Sortimente mit einem VKF-Anteil > 65 % dargestellt

Der Versorgungsanspruch des Mittelzentrums Brake wird in Kombination mit der benachbarten Fachmarkttagglomeration somit nur in der Weserstraße deutlich. Das NVZ Weserstraße ist somit ein zentraler Anlaufpunkt für die Bevölkerung der Stadt Brake und auch darüber hinaus. Alle Einwohner der Stadt und des mittelzentralen Einzugsbereichs müssen somit, wenn sie nicht im Umland oder Internet einkaufen, regelmäßig den Standort NVZ Weserstraße aufsuchen. Zum Vergleich, die Innenstadt von Brake, kann gemeinsam mit dem Ergänzungsbereich nur für drei Sortimente diese Wirkung entfalten. Hierbei handelt es sich um Sanitätswaren (105 qm, Anteil 100 %), Sportartikel (310 qm, Anteil 76 %) sowie Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies (35 qm, Anteil 70 %).

Neben dem Thema Einzelhandel gibt es auch Dienstleister am Standort sowie Gastronomiebetriebe, die für einen zentralen Versorgungsbereich ebenso wichtig sind (vgl. Abb. 9). Auf der gegenüberliegenden Seite liegen umfangreiche Wohngebiete, eine gute

ÖPNV-Anbindung liegt vor, so dass sämtliche Kriterien für einen zentralen Versorgungsbereich angelegt sind. Beim NVZ Weserstraße handelt es sich also um einen deutlich abgrenzbaren und definierbaren zentralen Versorgungsbereich.

Die Lücke, die die Innenstadt in der Versorgung der Stadt Brake aber auch für den Kongruenzraum des Mittelzentrums Brake lässt, wird durch das NVZ Weserstraße in Ergänzung übernommen. Die ursprüngliche Innenstadt hingegen soll sich zukünftig multifunktionaler aufgestellt werden und neue Nutzergruppen ansprechen.

Da sich die Stadtentwicklung zukünftig Richtung Westen vollziehen wird, erhöht sich die Bedeutung des NVZ weiter. Wie oben dargestellt, übernimmt es derzeit die einzige Nahversorgungsfunktion im Westen der Stadt. Der derzeit diskutierte Lidl-Standort könnte die weitere Entwicklung in Richtung Westen unterstützen (vgl. Abb. 11).

- NVZ Golzwarden

Das Nahversorgungszentrum Golzwarden hingegen ist deutlich stärker auf die Nahversorgung der Bevölkerung des Stadtteils Golzwarden ausgerichtet. Die ansässigen Anbieter konzentrieren sich auf den periodischen Bedarfsbereich.

- NVZ Hammelwarden

Auch das Nahversorgungszentrum Hammelwarden ist eher auf die Stadtteilbevölkerung ausgerichtet. Auch wenn hier im Gegensatz zum Standort Golzwarden ein vielfältigeres Angebot (u.a. auch aperiodische Sortimente) vorgehalten wird, so sie die Strahlkraft des zentralen Versorgungsbereichs auf den Stadtsüden begrenzt.

Funktionale Aufgabenteilung der Fachmarkttagglomeration

- Fachmarkttagglomeration Weserstraße:

Die Fachmarkttagglomeration in der Weserstraße wird derzeit durch den dort ansässigen Baumarkt dominiert. Unterstützt wird das Angebot durch die nicht-zentrenrelevanten Anbieter Dänisches Bettenlager sowie Futterhaus. Weiterhin befinden sich mit Lidl und hol ab auch Anbieter des periodischen Bedarfsbereichs innerhalb der Fachmarkttagglomeration. Die gewünschte Entwicklung ist diese Anbieter zur Unterstützung der Nahversorgung zu verlagern und stattdessen den Branchenmix mit weiteren nicht-zentrenrelevanten Anbietern zu stärken. Somit würde die Stadt Brake über notwendige Flächen verfügen, die zur Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt dienen können.

3.6 Standort Planvorhaben Lidl an der Weserstraße

Wie oben erwähnt, befindet sich derzeit ein Lidl-Lebensmitteldiscounter nicht optimal in einer Fachmarkttagglomeration. Bereits seit mehreren Jahren gibt es Bestrebungen diesen Missstand zu beheben. Mit dem Grundstück im Kreuzungsbereich Weserstraße und B 212 wurde ein Standort gefunden, der aus städtischer Sicht das Potential hat, die westliche Entwicklung des Mittelzentrums zu unterstützen (vgl. Abb. 10 & Abb. 11). Der Planvorhabenstandort befindet sich nahe des Nahversorgungszentrums Weserstraße, so dass die beiden Standorte von den Kunden gemeinsam wahrgenommen werden und Einkaufskäufe zu erwarten sind. Das Planvorhaben entlastet die Nahversorgungsfunktion und stärkt die Kundenbeziehung im aperiodischen Bedarfsbereich für das NVZ. Weiterhin soll die Aufgabe des Standortes die Versorgung der umliegenden Wohnbevölkerung, insbesondere

aus südlicher Richtung (Breite Straße, Gerd-Köster-Straße und Siedlungsentwicklung „Brake West“) sein.

3.7 Standort Planvorhaben Netto Bahnhofstraße

Auch in der Bahnhofstraße in Brake wird eine Erweiterung des dortigen Netto-Lebensmittelmarktes angestrebt. Der ansässige Netto-Markt inkl. Bäcker/Café soll um 240 qm auf insgesamt rd. 1.070 qm Verkaufsfläche erweitert werden. Ein Verträglichkeitsgutachten zum Vorhaben, welches der Stadt vorliegt (MR Consultants, Juli 2017) geht nicht von negativen städtebaulichen Effekte nach § 11 Abs. 3 BauNVO aus. Vielmehr wird in dem Vorhaben – unter Berücksichtigung der weiteren Planvorhaben - eine Maßnahme zur Bestandssicherung dieses Marktes gesehen. Allerdings muss erwähnt werden, dass sich das Planvorhaben bzgl. des Integrationsgebotes nicht in einer städtebaulich integrierten Lage (d.h. zentraler Versorgungsbereich) befindet und hierzu noch eine weitere Klärung erfolgen muss.

3.8 Standort Planvorhaben Netto Hammelwarder Straße

Weiterhin ist ebenfalls mit dem Betreiber Netto Marken-Discount eine Neuansiedlung im Bereich Hammelwarder Straße / B212 vorgesehen. Der Markt soll eine Größe von rd. 800 qm Verkaufsfläche haben und somit als kleinflächig im Sinne der Raumordnung zu bewerten. Auch für dieses Vorhaben liegt der Stadt ein Verträglichkeitsgutachten vor (cima, Mai 2017), welches zu dem Schluss kommt, dass der Stadtsüden über eine deutlich verbesserte Nahversorgung verfügen würde, dass aber dennoch wesentliche Umsatzumverteilungen erwartet werden können. Insbesondere für das NVZ Hammelwarden können

negative städtebauliche Effekte nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht ausgeschlossen werden. Die Umsatzumverteilungsquote liegt mit 11 % über dem Abwägungsschwellenwert, jedoch deutlich unter dem Wert von 20 % (Hindernisschwellenwert). Eine gleichzeitige Aufwertung und Entwicklung des NVZ Hammelwarden (im Sinne eines Masterplans) kann zu einer Entschärfung der möglichen Auswirkungen auf das NVZ beitragen und sollte parallel verfolgt werden.

Zudem relativieren sich die Auswirkungen, da im Stadtsüden mit Umsetzung des Vorhabens nun verschiedene Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels zu einem insgesamt breiteren Angebot führen würden. Mit dem Supermarkt im NVZ Hammelwarden und mit dem Netto-Lebensmitteldiscounter in Hammelwarden ergänzen sich die Betriebstypen, wobei der Netto-Markt über eine erheblich bessere Verkehrsanbindung und somit Lagegunst verfügen würde. Derzeit wird durch eine gezielte Bauleitplanung (vorhabenbezogener Bebauungsplan mit VKF bis 800 m²) ein gewisser Größenunterschied eingezogen, um beiden Betrieben wirtschaftliche Rahmenbedingungen zu gewährleisten.

Ein Abgleich mit den Zielen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Brake (cima, 2016) zeigt Konflikte mit dem Standort im Gewerbegebiet. Da Einzelhandelsansiedlungen in Gewerbegebieten grundsätzlich auszuschließen sind, empfiehlt die cima der Stadt Brake passendes Baurecht zu schaffen. Hierbei sollten die noch verfügbaren sowie geplanten Gewerbeflächen und die dazugehörige Nachfragesituation nach diesen Flächen Berücksichtigung finden.

Zugutegehalten werden kann dem Vorhaben eine Verbesserung der Nahversorgungssituation im Süden der Stadt.

3.9 Fazit zur aktuellen Situation

Deutlichster Veränderungsdruck bezüglich der Einzelhandelslandschaft in Brake lastet auf der Innenstadt. Das städtebauliche Konzept hat gezeigt, dass der Handel in der Innenstadt in Zukunft zwar weiterhin eine Rolle spielen soll, allerdings gleichberechtigt zu den Nutzungen Wohnen, Dienstleistung, Gastronomie, Tourismus sowie Gesundheit und Wellness. Der Masterplan für die Umstrukturierung der Innenstadt sollte dringend angegangen werden, um den Strukturwandel hin zur multifunktionalen Innenstadt zu vollziehen und zu unterstützen.

Im Norden der Stadt wurde mit der Erweiterung des ansässigen Netto-Marktes im NVZ Golzwarden ein wichtiger Schritt zur Absicherung der Nahversorgung gegangen.

Auch der Süden der Stadt verfügt mit dem NVZ Hammelwarden über gesunde Strukturen, die es zu erhalten gilt. Das Ansiedlungsvorhaben Netto und dessen Bewertung hat gezeigt, dass die negative städtebauliche Effekte nicht ausgeschlossen werden können, aber auch Potential für eine Verbesserung der Nahversorgung im Süden besteht. Hierzu hat in der Stadt ein Abwägungsprozess stattzufinden.

In der Weserstraße bündelt sich wie beschrieben die Einzelhandelskraft der Stadt Brake. Mit dem Nahversorgungszentrum und der Fachmarkttagglomeration kann lediglich hier die mittelzentrale Funktion Brakes begründet wiedergefunden werden.

Mit dem Planvorhaben Lidl, kann es gelingen, die Fachmarkttagglomeration Weserstraße von zentrenrelevantem Einzelhandel zu bereinigen sowie die Stadtentwicklung Richtung Westen zu unterstützen. Somit kann ein Beitrag zur Nahversorgung der dortigen Bevölkerung geleistet werden.

Das Planvorhaben der Erweiterung des Netto-Marktes in der Bahnhofstraße stellt sich in der Bewertung (gemäß

Verträglichkeitsgutachten MR Consultants, Juli 2017) als unkritisch heraus und sichert diesen Nahversorgungsstandort für die Zukunft ab.

Insgesamt zeigt sich, dass mit den derzeitigen Planvorhaben in der Stadt Brake, die komplette Neustrukturierung der städtischen Nahversorgung bevorsteht. Alle Betreiber bekunden mit den jeweiligen Vorhaben ein ernsthaftes Interesse an der Fortführung ihrer Betriebe, so dass die Nahversorgung in der Stadt, mit Verbesserungen der Nahversorgungssituation insgesamt, mittelfristig gesichert sein sollte.

4 Anhang: Methodik und Begriffsdefinitionen

4.1 Analyse der Angebotsseite

Im Rahmen der Untersuchung wurde eine Bestandsaufnahme aller existierenden Einzelhandelsbetriebe im gesamten Stadtgebiet von Brake durchgeführt. Entscheidendes Kriterium für die Erfassung eines Betriebes ist dabei die Tatsache, dass zum Zeitpunkt der Erhebung von einer branchentypischen Geschäftstätigkeit ausgegangen werden kann. Die Klassifizierung aller erfassten Betriebe erfolgte nach folgenden Merkmalen:

- Lage des Betriebes (Zentrum, integrierte Lage sowie Peripherie),
- Branche,
- Betriebstyp,
- Verkaufsfläche,
- Sortimentsniveau,
- allgemeiner Zustand des Betriebes.

Die Zuordnung eines Betriebes zu einer Branche orientiert sich grundsätzlich am Schwerpunkt des angebotenen Sortiments. Handelt es sich um Betriebe mit mehreren Sortimentsbereichen (z.B. Warenhäuser, Verbrauchermärkte), so wird für die Bestimmung der gesamten Verkaufsfläche je Branche im betreffenden Untersuchungsort eine Aufspaltung in alle wesentlichen Warengruppen vorgenommen.

Die Klassifizierung der Betriebstypen orientiert sich an den Kriterien Bedienungsform, Preisniveau, Sortimentstiefe und -breite sowie Verkaufsflächendimensionierung.

Bei der Bestandserhebung erfolgt eine Differenzierung nach 32 Branchen und sieben Warengruppen, die in der folgenden Abbildung dokumentiert sind:

Abb. 13: cima-Warengruppensystematik

Periodischer Bedarf	
▪ Lebensmittel	▪ Drogerie- und Parfümeriewaren
▪ Reformwaren	▪ Schnittblumen, Floristik
▪ Arzneimittel (Apotheken)	▪ Zeitschriften, Zeitungen
Persönlicher Bedarf	
▪ Oberbekleidung	▪ Sanitärwaren
▪ Wäsche, sonstige Bekleidung	▪ Optik, Hörgeräteakustik
▪ Schuhe	▪ Uhren, Schmuck
▪ Lederwaren	
Medien, Technik	
▪ Bücher	▪ Unterhaltungselektronik
▪ Schreibwaren	▪ Foto
▪ Elektrogeräte, Leuchten	▪ Computer, Büro-/ Telekommunikation
Spiel, Sport, Hobby	
▪ Sportartikel	▪ Zoobedarf
▪ Fahrräder	▪ Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies,
▪ Spielwaren	
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	
Einrichtungsbedarf	
▪ Möbel	▪ Heimtextilien
▪ Antiquitäten, Kunstgegenstände	
Baumarktartikel, Gartenbedarf	
▪ Eisenwaren, Baumarktartikel	▪ Kfz-Zubehör
▪ Farben, Tapeten, Bodenbeläge	▪ Pflanzen, Gartenbedarf

Quelle: cima 2018

4.2 Abgrenzung von Betriebstypen

Die cima unterscheidet zwischen den folgenden Betriebstypen:

Fachgeschäft

- Sehr unterschiedliche Verkaufsflächengrößen, branchenspezialisiert, tiefes Sortiment, in der Regel umfangreiche Beratung und Kundenservice.

Fachmarkt

- Größeres Fachgeschäft mit breitem und tiefem Sortimentsangebot, in der Regel viel Selbstbedienung und Vorauswahl, häufig knappe Personalbesetzung.

Lebensmitteldiscounter

- Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 700 m² und 1.200 m² Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen.

Supermarkt

- Ca. 400 bis 1.500 m² Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment, in der Regel ab 800 m² Verkaufsfläche bereits zunehmender Non-Food-Anteil.

Verbrauchermarkt

- Verkaufsfläche ca. 1.500 bis 5.000 m², Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter).

SB-Warenhaus

Verkaufsfläche über 5.000 m², neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot an eigenen Kundenparkplätzen

Fachmarktzentrum

- Großflächige Konzentration mehrerer Fachmärkte verschiedener Branchen, i.d.R. kombiniert mit einem Verbrauchermarkt und/oder einem Lebensmitteldiscounter, meist periphere Lage, viele Parkplätze.

Warenhaus

- In der Regel Verkaufsflächengröße über 3.000 m² breites und tiefes Sortiment bei den Non-Food-Abteilungen, in der Regel zentrale Standorte.

Kaufhaus

- In der Regel Verkaufsflächen über 1.000 m², breites, tiefes Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt.

Shoppingcenter

- Großflächige Konzentration vieler Einzelhandelsfachgeschäfte diverser Branchen, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe i.d.R. unter einem Dach, oft ergänzt durch Kaufhäuser, Warenhäuser und Verbrauchermärkte; großes Angebot an Kundenparkplätzen; i.d.R. zentrale Verwaltung und Gemeinschaftswerbung.

4.2.1 Analyse der Nachfrageseite

Die Berechnung der Kennzahlen der Nachfrageseite erfolgt mit der folgenden Methodik:

- Aktuelle Einwohnerzahl
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (KKZ) in % (Bundesdurchschnitt = 100 %)
- Ausgabesatz im Einzelhandel: Pro-Kopf-Ausgaben in €/Einwohner p. a. (gemäß statistischer Warenkorb für 2017)
 - Periodischer Bedarf: 3.183 € /Einwohner p. a.
 - Aperiodischer Bedarf: 2.707 € /Einwohner p. a.
 - Ausgabesatz gesamt: 5.890 € /Einwohner p. a.
- Berechnung des Nachfragepotenzials: Einwohner \times Ausgabesatz (gewichtet mit der KKZ)

Die Kaufkraftbindung ist der Anteil des Nachfragepotenzials, der von den Einwohnern im lokalen Einzelhandel ausgegeben wird. Sie wird in % oder in Mio. € ausgewiesen. Der Rest des Nachfragepotenzials fließt in andere Einkaufsorte ab.