



EINZELHANDELSKONZEPT DIEPHOLZ

Kunde: Stadt Diepholz

Datum: 14. Januar 2019



Inhalt

0	Ausgangslage und Aufgabenstellung	3
1	Makro-Standort Diepholz	4
1.1	Kurzcharakteristik des Makro-Standortes Diepholz	4
1.2	Strukturdaten zu Bevölkerung und Wirtschaft	5
2	Einzelhandelssituation in Diepholz	7
2.1	Einzelhandelsstandorte in Diepholz	7
2.2	Innenstadt	8
2.3	Übriges Stadtgebiet	9
2.4	Verkaufsflächenausstattung des Diepholzer Einzelhandels	10
3	Marktgebiet des Diepholzer Einzelhandels	11
4	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche	13
5	Nahversorgung	17
6	Diepholzer Liste	20

Disclaimer

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



0 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Famila Handelsmarkt Kiel GmbH & Co. KG, Kiel, plant in der niedersächsischen Kreisstadt Diepholz die Errichtung eines Famila Verbrauchermarktes und ergänzenden Einzelhandels- oder sonstigen Nutzungen.

Aus diesem Anlass hat GfK GeoMarketing im Jahr 2015 im Auftrag der Stadt Diepholz ein Einzelhandelsgutachten erarbeitet, mit dem zentrale Versorgungsbereiche festgelegt wurden, deren Schutz bei der Beurteilung großflächiger Einzelhandelsvorhaben ein wichtiger abwägungsrelevanter Belang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ist. Zudem hat die Lage und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche Einfluss auf die raumordnerische Beurteilung.

Darüber hinaus wurde eine "Diepholzer Liste" aufgestellt, mit der die ortsspezifische Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten dargestellt werden, die u.a. eine Grundlage für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben darstellt.

Diese damalige Ausarbeitung soll nun in einen erweiterten Rahmen gestellt werden, um die konzeptionellen Ansätze für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Diepholz in den Kontext der relevanten Rahmenbedingungen und Strukturen des örtlichen Einzelhandels zu stellen.

Somit erfolgen Kurzdarstellungen des Makro-Standorts Diepholz und der Situation im Diepholzer Einzelhandel und eine Abgrenzung des Marktgebietes der Stadt Diepholz. Aufbereitet wird zudem die Nahversorgungssituation in der Stadt Diepholz.

Weiterhin Bestandteil des vorliegenden Gutachtens sind die 2015 vorgenommene Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche sowie die „Diepholzer Liste“.

Die Analyse basiert primär auf dem Einzelhandelsgutachten „Zentrale Versorgungsbereiche in Diepholz und Diepholzer Liste“ vom 26. Mai 2015 / 3. November 2015 sowie Erhebungen und Analysen von GfK aus dem Frühjahr 2018. Weiterhin werden aktuelle Daten zur Einwohner- und Nachfrageentwicklung berücksichtigt.



1 Makro-Standort Diepholz

1.1 Kurzcharakteristik des Makro-Standortes Diepholz

Diepholz ist Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises. Nach den im Norden des niedersächsischen Landkreises gelegenen Städten Stuhr, Weyhe und Syke ist Diepholz mit rund 16.700 Einwohnern die viertgrößte Gemeinde des Landkreises. Die Stadt Diepholz gliedert sich in die Kernstadt sowie die drei seit der Gemeindereform von 1974 eingemeindeten Ortsteile Aschen, Heede und Sankt Hülfe.

Zusammen mit den westlich angrenzenden Gemeinden Damme, Lohne und Vechta des Landkreises Vechta bildet Diepholz das so genannte 'Städtequartett', innerhalb dessen die Gemeinden bei bestimmten kommunalen Arbeitsfeldern, wie bspw. dem ÖPNV, kooperieren. Zentral im Städtedreieck von Bremen, Oldenburg und Osnabrück gelegen, ist Diepholz außerdem Teil der Metropolregion Bremen/Oldenburg.

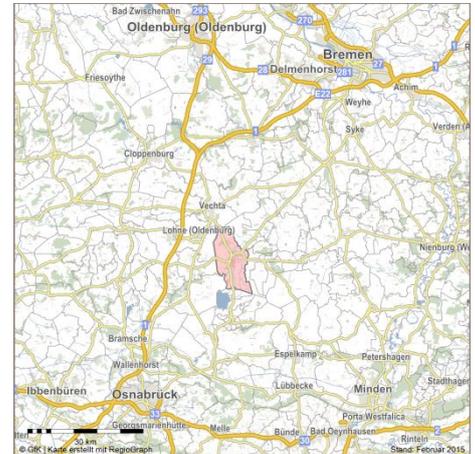
Das Mittelzentrum ist überregional gut zu erreichen. In rund 20 Kilometern Entfernung verläuft westlich des Gemeindegebietes die Autobahn A 1, die im Norden nach Bremen und im Süden nach Osnabrück führt. Diese Oberzentren sind auch über die durch das Landkreisgebiet verlaufenden Bundesstraßen B 51 (Osnabrück - Bremen), B 214 (Nienburg - Lingen) und B 69 (Diepholz - Oldenburg) sehr gut zu erreichen.

Das innerstädtische Straßennetz ist grundsätzlich gut ausgebaut; das innerstädtische Verkehrsnetz wird im Norden durch eine Ortsumgehung (B 51 / B 214) entlastet.

Im öffentlichen Nahverkehr ist die Stadt Diepholz gut in das regionale Verkehrsnetz eingebunden. Dabei liegt der Bahnhof von Diepholz an der Bundesbahnhauptstrecke Hamburg-Ruhrgebiet und ist Haltestelle für Intercity-/Eurocity- sowie Regionalexpresszüge.

Intern wird das Stadtgebiet durch mehrere Buslinien erschlossen, die im Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen betrieben werden.

Diepholz erfüllt als Mittelzentrum übergeordnete Versorgungs- und Verwaltungsfunktionen und hat eine eigenständige, mittelständisch geprägte Wirtschaftsstruktur entwickelt, teilweise mit starkem Bezug zur Landwirtschaft, wie u.a. Möller GmbH und hdt GmbH (Anlagenbau, Stallklimatisierung). Weitere Unternehmen sind u.a. Schöma Lokomotiven, P+O Compact Disk sowie Pallas (Tonträger), Vensys Elektrotechnik, Reifen Günther, Walter GmbH/Lebensbaum (Bio-Tee, -Kaffee und -Gewürze) und die Niemeier Gruppe (u.a. Beton).





1.2 Strukturdaten zu Bevölkerung und Wirtschaft

Die soziodemographischen und ökonomischen Strukturdaten der Stadt Diepholz zeichnen insgesamt ein günstiges Bild.

Diepholz kann für den Zeitraum 2012 bis 2017 auf ein sehr günstiges Bevölkerungswachstum von 3,8 % zurückblicken.

Auch die Bevölkerung im Landkreis Diepholz (+ 2,5 %) wächst etwas stärker als das Land Niedersachsens (+ 2,2 %) und etwas schwächer als das Bundesgebiet insgesamt (+ 2,7 %).

Hinsichtlich der perspektivischen Entwicklung ist Diepholz als Wohnstandort beliebt und wird diesbezüglich auch weiter ausgebaut. Das dürfte auch zukünftig positiven Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung haben. So geht auch die Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Statistik in Niedersachsen sowohl für die Stadt als auch den Landkreis Diepholz von wachsenden Einwohnerzahlen aus. Gemäß der kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2016 und 2021 wird für die Stadt auf der Basis von 16.521 Einwohnern (31.12.2016) ein Zuwachs auf 17.090 Einwohner zum 31.12.2021 (+3,4%) und auf 17.659 zum 31.12.2021 (+6,9%) prognostiziert. Nach in der Vergangenheit negativen Prognosen für den Landkreis wird nunmehr auch hier ein Wachstum erwartet, von 215.082 Einwohnern Ende 2016 auf 220.021 Einwohner zum 31.12.2021 (+2,3%) und 224.960 Einwohner zum 31.12.2026 (+4,6%).

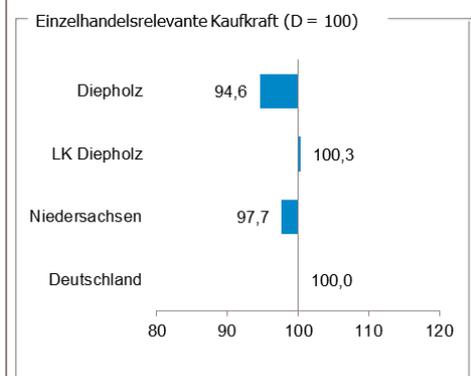
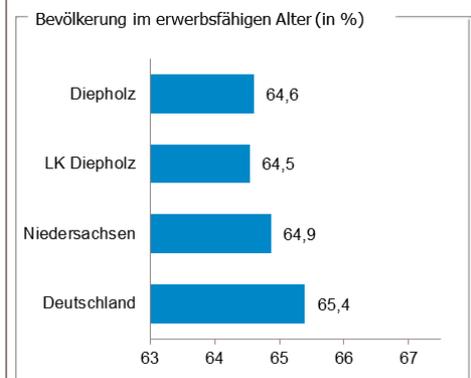
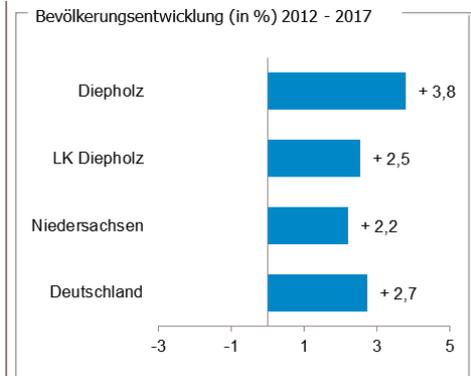
Ein Blick auf die altersstrukturelle Zusammensetzung zeigt einen im Vergleich zum Landkreis, Land und Bund hohen Anteil der 15- bis unter 30-jährigen, was u.a. auf den Standort der Privaten Hochschule für Wirtschaft und Technik zurückzuführen werden kann.

Dabei ist Diepholz auch bedeutend als Arbeitsort für die umliegenden Gemeinden, was sich anhand der im Kreis- und Landesvergleich hohen Beschäftigtenzentralität von 116,6 zeigt. Mit über 4.600 Ein- und etwa 3.800 Auspendlern hat Diepholz einen positiven Pendler-saldo von über 800 Beschäftigten und liegt damit - nach dem Industriestandort Lemförde - auf Platz 2 im Landkreis.

Sowohl die leistungsfähige Diepholzer Wirtschaftsstruktur als auch die räumliche Nähe zu den Oberzentren Bremen, Osnabrück und Oldenburg münden in einer auch in im bundesdeutschen Vergleich sehr niedrigen Arbeitslosenquote von 4,2 %.

Dennoch verfügt Diepholz nur über ein unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau von 94,6. Dieses liegt deutlich unter dem Wert für den gesamten Landkreis (100,3), der vor allem durch die Gemeinden im Bremer 'Speckgürtel' und um den Industriestandort Lemförde nach oben gezogen wird.

Tabelle zu den sozioökonomischen Daten siehe folgende Seite.





Übersicht 1: Sozioökonomische Daten im Vergleich

Strukturdaten	Diepholz	LK Diepholz	Niedersachsen	Deutschland
Einwohner ¹⁾				
1.1.2017	16.521	215.082	7.945.685	82.521.653
1.1.2012	15.917	209.745	7.774.253	80.327.905
Veränderung ggü. 2012 in %	+ 3,8	+ 2,5	+ 2,2	+ 2,7
Einwohnerdichte ¹⁾ (Ew./km²)	158	108	167	231
Altersstruktur ¹⁾ in %				
unter 15 Jahre	14,3	13,5	13,5	13,4
15 bis unter 30 Jahre	18,0	16,0	17,4	17,1
30 bis unter 50 Jahre	24,4	24,8	25,0	25,9
50 bis unter 65 Jahre	22,2	23,7	22,5	22,4
ab 65 Jahre	21,1	22,0	21,6	21,2
Anzahl der Haushalte ²⁾	7.796	101.063	3.888.210	40.771.858
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,1	2,1	2,0	2,0
Arbeitslosenquote in % (Jahr 2017) ³⁾	4,2	4,2	5,8	5,7
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte ⁴⁾				
01.07.2017	7.506	68.623	2.894.119	32.163.454
davon im Dienstleistungssektor in %	60,6	66,1	69,1	70,8
Beschäftigtenzentralität ⁵⁾	116,6	81,9	93,5	100,0
Pendlersaldo (1.7.2017) ⁶⁾	821	-17.745	-133.431	k.A.
Einpendler	4.621	23.707	290.533	k.A.
Auspendler	3.800	41.452	423.964	k.A.
Einpendlerquote in % (1.7.2017) ⁶⁾	61,6%	34,5%	10,0%	k.A.
Auspendlerquote in % (1.7.2017) ⁶⁾	56,9%	48,0%	14,0%	k.A.
GfK Einzelhandelszentralität 2018 (Index) ²⁾	118,3	96,1	101,8	100,0
GfK Einzelhandelskaufkraft 2018 (in €/Kopf)	5.512	5.845	5.691	5.825
GfK Einzelhandelskaufkraft 2018 (Index) ²⁾	94,6	100,3	97,7	100,0

Rundungsdifferenzen sind möglich.

1) Gemäß Statistischen Berichten des Landesamtes für Statistik Niedersachsen, Hannover 2017, sowie gemäß Auskunft des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden.

2) GfK GeoMarketing 2017/2018.

3) Gemäß Auskunft der Bundesagentur für Arbeit in Nürnberg (alle zivilen Erwerbspersonen insgesamt). Für kreisangehörige Städte/ Gemeinden werden keine Arbeitslosenquoten veröffentlicht; ersatzweise werden die Arbeitslosenquoten des Kreises herangezogen.

4) Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (Arbeitsortfassung) gemäß Angaben der Bundesagentur für Arbeit.

5) Stellenwert der Gebietseinheit auf dem Erwerbssektor; Beschäftigte je Einwohner am Arbeitsort, dividiert durch Beschäftigte je Einwohner im Bundesgebiet, multipliziert mit 100.

6) Gemäß Auskunft der Bundesagentur für Arbeit in Nürnberg; Arbeitsmarkt in Zahlen auf Gemeinde-, Kreis und Bundesebene; Stand: 1.7.2017. Einpendlerquote: Anteil der Einpendler an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in Prozent; Auspendlerquote: Anteil der Auspendler an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort in Prozent.

Gutachterliche Kommentierung

In der Gesamtbewertung verfügt die Stadt Diepholz über gute makrostandörtliche Rahmenbedingungen.

Das Mittelzentrum ist als Wohn-, Verwaltungs- und Wirtschaftsstandort profiliert und verfügt über eine gute Einbindung in die regionalen Verkehrsnetze.

Der sozioökonomische Datenkranz stellt sich insgesamt günstig bis sehr günstig dar; lediglich das unterdurchschnittliche Kaufkraftniveau in der Stadt trübt das Bild etwas.

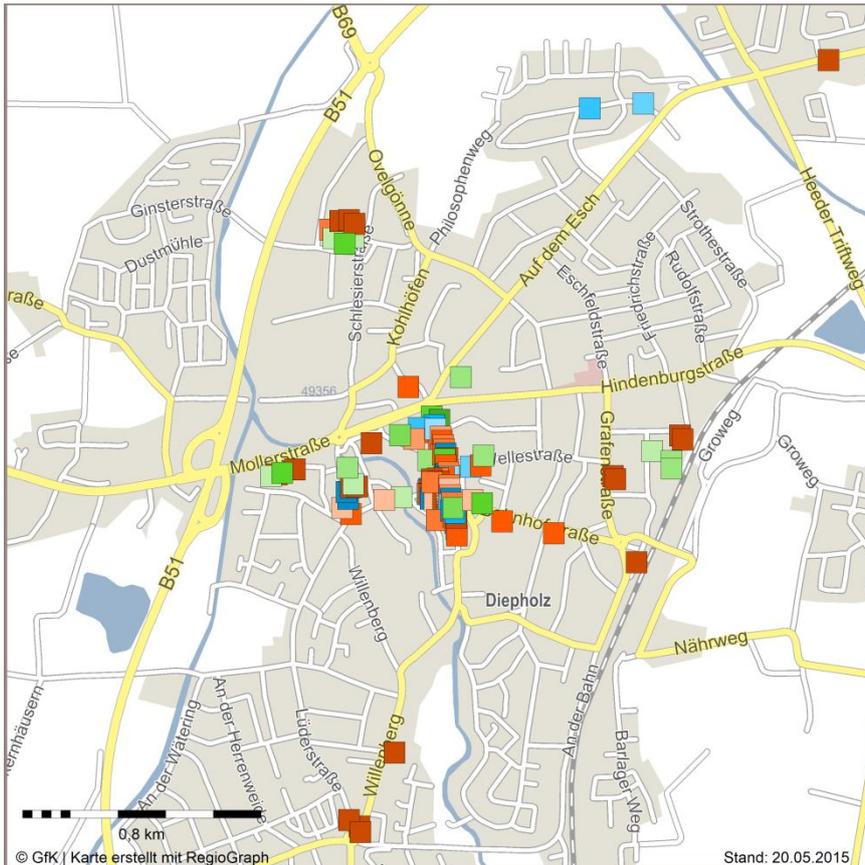
In Hinblick auf die einzelhändlerischen Entwicklungsperspektiven ergeben sich vor allem aus dem Bevölkerungswachstum in der Stadt und seinem Umland zusätzliche Potenziale, die dem bestehenden Einzelhandel zugute kommen, aber auch Möglichkeiten für eine Weiterentwicklung des örtlichen Angebotspektrums eröffnen können.



2 Einzelhandelssituation in Diepholz

2.1 Einzelhandelsstandorte in Diepholz

Übersicht 2: Einzelhandelsstandorte gemäß Erhebung



Legende:

Erhobene Einzelhandelsbetriebe nach den folgenden Branchen:

- Food
- Gesundheit/Pflege
- Bekleidung
- Schuhe/Lederwaren
- Elektro
- Multimedia/Foto/Optik
- Bücher/Schreibwaren
- Hausrat/Geschenkartikel, etc.
- Spielwaren/Sport, etc.
- Uhren/Schmuck
- Heimwerker-/Gartenbedarf
- Möbel/Einrichtung
- Kauf-/Warenhäuser
- Leerstand
- Projekt (im Bau)

Die erhobenen Einzelhandelsstandorte mit den jeweiligen Sortimenten bilden eine wesentliche Grundlage für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, die durch funktionale und städtebauliche bzw. stadtstrukturelle Aspekte zu ergänzen ist.

Deutlich erkennbar ist die Konzentration von Einzelhandelsbetrieben im Innenstadtbereich südlich der Achse Mollerstraße - Hindenburgstraße zwischen Flöthestraße und westlicher Bahnhofstraße, der damit als Kern eines zentralen Versorgungsbereiches vorbestimmt ist.

Teilerhebung des Einzelhandelsbesatzes in Diepholz.

Erfasst wurden hierbei im Rahmen der Vor-Ort-Erhebungen in der 7. und 8. KW 2015 (09. - 13.02. und 16. - 20.02. 2014) die betriebstypischen Merkmale Lage, Branchenzugehörigkeit und Verkaufsflächen.

Erhoben wurden Betriebe mit Sortimenten des periodischen Bedarfsbereiches (Kernsortiment des Verbrauchermarktes und des Getränkemarktes) sowie der Sortimentsbereich Technik. Randsortimente mit geringer Projektrelevanz, die jedoch innenstadtrelevant und damit besonders zu berücksichtigen sind, sind Bekleidung/Schuhe/Lederwaren und persönlicher Bedarf (u.a. Haushaltswaren, Papier/Bücher/ Schreibwaren, Spielwaren und Sportartikel). Diese Hauptwarengruppen wurden in einem erweiterte Diepholzer Innenstadtbereich vollständig erhoben.

Im übrigen Stadtgebiet wurden Einzelhandelsbetriebe dieser Warengruppen und entsprechende Standortverbunde/Agglomerationen ab ca. 500 m² Verkaufsfläche erhoben.



2.2 Innenstadt

Kurzcharakteristik

Die Innenstadt des Mittelzentrums Diepholz, die im Rahmen dieser Studie auch als zentraler Versorgungsbereich betrachtet wird, dehnt sich primär zwischen der Flöthestraße im Westen und der tradierten Einkaufslage Lange Straße im Osten, sowie deren Randbereiche bis hin zum Bahnhof, der in der jüngeren Vergangenheit zu großen Teilen modernisiert und aufgewertet worden ist, aus.

In den westlichen Lagebereichen sind primär großflächige Strukturen bzw. Fachmärkte anzutreffen, wie u.a. Combi, Aldi, Euronics und Dänisches Bettenlager.

Im Bereich um die Lange Straße sind Fachmärkte vor allem nördlich des Rathauses am Lappenberg vorhanden (u.a. Takko, Zimmermann Rest- und Sonderposten, Rossmann¹⁾). Ansonsten dominieren vor allem im Bereich der Fußgängerzone kleinteilige Strukturen, aus denen sich u.a. C & A und das Ceka Kaufhaus, das den südlichen Abschluss des Haupteinkaufsbereiches bildet, sowie die Fachanbieter Sporthaus Hadelers und EP: MediaCenter abheben.

Durch Standortverlagerungen (Deichmann und Ernsting's Family) sowie Geschäftsaufgaben (u.a. Esprit, Gerry Weber, Thomas Heimtextilien) hat allerdings der Ladenleerstand in den letzten beiden Jahren erheblich zugenommen, wobei ausschließlich der aperiodische Bedarfsbereich betroffen ist.

Das weiträumige Innenstadtgebiet ist mit Gastronomieangeboten, kulturellen Einrichtungen sowie Verwaltungen und öffentlichen und privaten Dienstleistungen auch mit umfassenden komplementären Nutzungen ausgestattet, was der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Diepholz entspricht.

Wesentliche Anbieter

Combi, Aldi, Rossmann, Euronics, EP: MediaCenter, Takko, Tedi, Quick Schuh, C & A, Modehaus Klüver, Ceka, Sporthaus Hadelers, Schütterter Bücher/Schreibwaren, Zimmermann Rest-/Sonderposten, Toys & Trains Spielwaren, Dänisches Bettenlager.

Augenfälliger Ladenleerstand.



Bewertung

Die Diepholzer Innenstadt ist durch ein vielfältiges Angebot gekennzeichnet, das von starken Anbietern im periodischen Bedarfsbereich bis hin zu Fachsortimenten ausgewiesener Spezialisten reicht.

Hierbei stellt die teilweise als Fußgängerzone ausgebaute Lange Straße eine wichtige Achse dar, die vor allem durch ihre Angebote im Bekleidungsbereich über eine wichtige Funktion im örtlichen Einzelhandel verfügt. Sie ist zudem der Bereich mit der höchsten Aufenthaltsqualität, zu der u.a. auch gastronomische Einrichtungen beitragen. Allerdings steht sie auch sichtbar unter dem Einfluss der generellen Einwicklungen im deutschen Einzelhandel, in dem der kontinuierlich wachsende Online-Handel die kleineren und mittelgroßen Zentren tendenziell am stärksten beeinträchtigt.

Quantitativ spielt vor allem der durch größere Ladeneinheiten geprägte westlich angrenzende Bereich am Lappenberg sowie an der Flöthestraße die dominierende Rolle, ist aber eher funktional ausgerichtet und verfügt über keine ausgeprägte Aufenthaltsqualität.

1) Verlagerung (und Erweiterung) in den nördlichen Bereich der Lange Straße geplant.



2.3 Übriges Stadtgebiet

Kurzcharakteristik

Die Angebotssituation im übrigen Stadtgebiet wird stark durch den periodischen Bedarfsbereich geprägt, während Angebote aus den zentrenrelevanten Randsortimenten nur in geringem Umfang, bzw. als Randsortimente von Discountern (dort durchaus mit nennenswerten Umsätzen), Möbelmärkten und dem zweiten Sonderpostenmarkt in Diepholz anzutreffen sind.

Bei nicht-zentrenrelevanten Sortimenten verfügt das übrige Diepholzer Stadtgebiet über die wesentlichen Angebotsschwerpunkte.

Führender Lebensmittelmarkt ist das nördlich der Innenstadt an der Thüringer Straße gelegene E-Center, das hier gemeinsam mit Kik, dem aus der Innenstadt hierher umgezogenen Ernsting's Family und Zoo & Co. agiert.

Ein weiterer Standortverbund, der aus einem K+K Markt, Hagebaumarkt, Müller Polster-Outlet sowie Tedi gebildet wird, befindet sich in geringer Distanz nordöstlich der Innenstadt. Zwischen diesem Lagebereich und dem Bahnhof befindet sich ein Netto Discount.

Darüber hinaus ist - ebenfalls in geringer Distanz zur Innenstadt und im Folgenden als zentraler Versorgungsbereich Innenstadterweiterung West ausgewiesen¹⁾ - der unmittelbar am Zubringer zur B 51 / B 214 gelegene Fachmarktstandort Carl-Schwarze-Straße zu nennen, mit Lidl, Hol ab Getränkemarkt, Fressnapf und dem aus dem Bereich Lappenberg umgezogenen Deichmann.

Ansonsten bestehen zwei primär nahversorgungsorientierte Lagen im nordöstlichen Stadtgebiet, Auf dem Esch (Netto, Posten Börse und Zweirad Schöttler), und im südlichen Kernstadtgebiet, Willenberg (K+K Markt, Netto und Arbat), sowie der bereits erwähnte Netto nördlich des Bahnhofs.

Der ehemals unweit der Innenstadt lokalisierte Hammer Heimtex-Fachmarkt hat seinen Standort 2018 mangels Standortalternativen in Diepholz ersatzlos geschlossen.

Wesentliche Anbieter

E-Center, K+K Markt (2x), Lidl, Netto (3x), Hol ab Getränkemarkt, Deichmann, Kik, Ernsting's Family, Posten Börse, Zoo & Co., Fressnapf, Hagebaumarkt, Müller Möbel.



Bewertung

Im übrigen Stadtgebiet haben die periodischen Sortimente einen hohen Stellenwert, vor allem in Hinblick auf die verbrauchernahe Grundversorgung. Hierzu wird im Folgenden noch gesondert Stellung genommen.

Zentrenrelevante Sortimente aus dem aperiodischen Bedarfsbereich sind im übrigen Stadtgebiet eher schwach ausgeprägt. Sie werden einerseits repräsentiert durch Aktions assortimente der Discounters, Randsortimente großflächiger Non-Food-Anbieter (hier vor allem das E-Center, wo u.a. auch Kik und Ernsting's Family Filialen betreiben) und die hierfür relevanten Sortimentsanteile der Posten Börse. Allerdings haben in der jüngeren Vergangenheit durch die Verlagerung von Ernsting's Family und die Neueröffnung von Tedi zentrenrelevante Sortimente außerhalb der Innenstadt etwas an Bedeutung gewonnen.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind typischerweise außerhalb der Innenstadt lokalisiert, wozu in Diepholz u.a. Hagebaumarkt, Müller Möbel und Zweirad Schöttler zählen.

Insgesamt weist Diepholz eine nicht untypische Angebots- und Standortstruktur außerhalb der Innenstadt auf, bei der die Präsenz zentrenrelevanter Sortimente relativ überschaubar ist, aber auch nicht ganz unkritisch gesehen werden sollte.

1) Aufgrund des Angebotsschwerpunktes im periodischen Bedarf erfolgt die Zuordnung hier zum übrigen Stadtgebiet.



2.4 Verkaufsflächenausstattung des Diepholzer Einzelhandels

Vorbemerkung zum Erhebungsumfang

Die folgenden Ausführungen basieren auf den Erhebungen aus dem Jahr 2015, die im Rahmen von Vor-Ort-Recherchen Anfang 2018 aktualisiert wurden. Hierbei wurden in einem erweiterten Diepholzer Innenstadtbereich Betriebe mit Sortimenten des periodischen Bedarfsbereiches vollständig erhoben, wie auch zentrenrelevante aperiodische Sortimente wie Bekleidung-/Schuhe/Lederwaren, Technik und persönlicher Bedarf (u.a. Haushaltswaren, Papier/Bücher/Schreibwaren, Spielwaren und Sportartikel).

Im übrigen Stadtgebiet wurden 2015 Einzelhandelsbetriebe dieser Warengruppen und entsprechende Standortverbunde/Agglomerationen ab ca. 500 m² Verkaufsfläche erhoben und in Diepholz im Februar 2018 überprüft und aktualisiert.

Die tatsächliche Verkaufsflächenausstattung der Stadt Diepholz liegt demzufolge etwas über den hier ausgewiesenen Werten, was insbesondere die überwiegend nicht zentrenrelevanten Warengruppen Baumarktsortimente und Einrichtungsbedarf betrifft, die nur teilweise erfasst, aber gleichfalls aktualisiert wurden.

Übersicht 3: Verkaufsflächenausstattung

Einzelhandelsstruktur in DIEPHOLZ					
Warengruppen	Verkaufsflächen 2018 ¹⁾				
	Gesamt in m ²	Innenstadt		Übriges Stadtgebiet	
		in m ²	in %	in m ²	in %
Periodischer Bedarf ³⁾	13.900	4.400	31,7	9.500	68,3
Aperiodischer Bedarf (a+b)	22.700	11.600	51,1	11.100	48,9
a) Bekleidung/Schuhe/Leder ⁴⁾	5.800	4.500	77,6	1.300	22,4
b) Hartwaren, davon:	16.900	7.100	42,0	9.800	58,0
• Technik ⁵⁾	2.200	1.800	81,8	400	18,2
• Persönlicher Bedarf ⁶⁾	5.300	3.700	69,8	1.600	30,2
• Baumarktsortimente ⁷⁾	5.100	700	13,7	4.400	86,3
• Einrichtungsbedarf ⁸⁾	4.300	900	20,9	3.400	79,1
Gesamt	36.600	16.000	43,7	20.600	56,3

Rundungsdifferenzen sind möglich.

Innenstadt = zentraler Versorgungsbereich Stadtzentrum/Innenstadt

Gutachterliche Kommentierung

Die Stadt Diepholz verfügt nach den aktualisierten Erhebungen über eine Verkaufsfläche im periodischen Bedarfsbereich von rd. 13.900 m².

Das entspricht einer sortimentspezifischen Verkaufsfläche je Einwohner von etwa 0,83 m², welche die anzunehmende große Bedeutung des Mittelzentrums in seinem ländlich geprägten Umland widerspiegelt.

Mit rd. 9.500 m² Verkaufsfläche - gut zwei Drittel der Gesamtausstattung - befindet sich der Angebotsschwerpunkt im übrigen Stadtgebiet; die Innenstadt bzw. der zentrale Versorgungsbereich Stadtzentrum/Innenstadt (rd. 4.400 m² VKF) hat dennoch ein relativ großes Gewicht als Standort für den Lebensmittel- und Droge- und Droge-wareneinkauf.

Für das Modesegment (Bekleidung/Schuhe/Leder) ist die Innenstadt mit rd. 4.500 m² VKF bzw. etwa 78 % der Gesamtausstattung zwar nach wie vor der mit deutlichem Abstand führende Standort, hat durch Standortverlagerungen und Geschäftsaufgaben aber gegenüber 2015 deutlich an Bedeutung verloren.

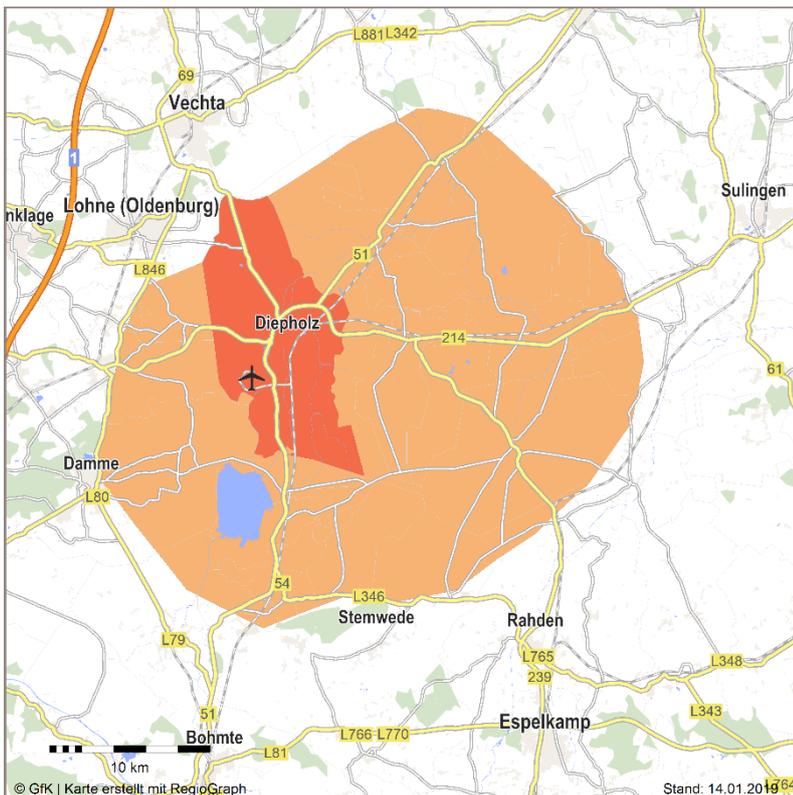
Auf einem eher niedrigen Niveau liegt der Ausstattungsgrad im Techniksegment (1.800 m² VKF bzw. rd. 0,1 m² je Einwohner), in dem der größte Flächenanteil (rd. 82 %) in der Innenstadt liegt.

Auch der persönliche Bedarfsbereich (insgesamt rd. 5.300 m² VKF) hat seinen Angebotsschwerpunkt im zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum/Innenstadt (rd. 70 % Flächenanteil), während die typischerweise nicht zentrenrelevanten Sortimente auch in Diepholz überwiegend im übrigen Stadtgebiet angesiedelt sind.



3 Marktgebiet des Diepholzer Einzelhandels

Übersicht 4: Marktgebiet



Räumliche Gliederung des Marktgebiets:

- Zone I (Stadt Diepholz)
- Zone II

Gutachterliche Kommentierung

Die Begriffe Einzugsgebiet und Marktgebiet werden vielfach synonym verwendet. Wir verstehen unter „Einzugsgebiet“ in der Regel das Gebiet, aus dem ein einzelner Anbieter oder ein räumlich fest umrissener Einzelhandelsstandort nennenswerte und stabile Einkaufsbeziehungen herstellt, während sich das Marktgebiet aus den sich überlagernden Einzugsgebieten aller Einzelhandelsstandorte einer Stadt oder Gemeinde ableitet. Das Marktgebiet spiegelt somit die einzelhändlerische Ausstrahlungskraft der gesamten Kommune wieder und verfügt in der Regel über eine größere Ausdehnung als die einzelnen hierzu beitragenden Einzugsgebiete der örtlichen Einzelhandelslagen.

Kern des Diepholzer Marktgebietes ist die Stadt Diepholz selbst, die in der Zone I abgebildet wird und über rd. 16.500 Einwohner mit einer gesamten Einzelhandelskaufkraft von gut €91 Mio. verfügt.

Auch wenn Diepholz als Kreisstadt eine funktionale Bedeutung für den gesamten Landkreis Diepholz hat, umfasst das einzelhändlerische Marktgebiet aufgrund der überörtlichen Wettbewerbsbeziehungen mit anderen zentralen Standorten nur einen relativ kleinen Teil des Kreisgebietes, aber auch an das Stadtgebiet angrenzende kleine Teile der benachbarten Kreise. Insgesamt leben in dieser Zone II gut 46.200 Einwohner, die ein einzelhandelrelevantes Nachfragevolumen von etwa €351 Mio. repräsentieren.

Übersicht 5: Einzelhandelsrelevante Nachfrage im Marktgebiet

Strukturdaten des Marktgebietes 2018						
	Einwohner ¹⁾		Einzelhandelskaufkraft ²⁾			
	absolut	in %	Index	in €/Kopf	in Mio. €	in %
Zone I	16.521	26,3	94,6	5.512	91,1	23,6
Zone II	46.227	73,7	96,4	5.617	259,7	67,3
Gesamt	62.748	100,0	96,0	5.589	350,7	90,9
10 %-ige Potenzialreserve	.	.	.	.	35,1	9,1
Marktgebiet gesamt	.	.	.	.	385,8	100,0

Rundungsdifferenzen sind möglich.

1) Lt. Statistischen Berichten des Statistischen Landesamtes in Niedersachsen.

2) Der einzelhandelsrelevante durchschnittliche Pro-Kopf-Ausgabebetrag in Deutschland beträgt 2018 5.825 Euro, exkl. Kfz, Tankstellen, Brennstoffe; inkl. Apothekenumsätze (anteilig), Versand-/Onlinehandel und Ausgaben beim Lebensmittelhandwerk. Eigene Berechnungen auf der Grundlage von Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden.



Übersicht 6: Aufschlüsselung des Nachfragevolumens nach Hauptwarengruppen

Einzelhandelskaufkraft 2018 im Marktgebiet der Stadt Diepholz					
Warengruppen	in €/Kopf ¹⁾	Zone I in Mio. €	Zone II in Mio. €	10 %-ige Potenzial- reserve in Mio. €	Gesamt in Mio. €
Periodischer Bedarf	2.773	45,5	128,5	17,4	191,4
• Food	2.327	38,1	107,9	14,6	160,6
• Gesundheit/Pflege	446	7,4	20,6	2,8	30,8
Aperiodischer Bedarf (a+b)	2.816	45,6	131,2	17,7	194,4
a) Bekleidung/ Schuhe/Leder ²⁾	501	8,0	23,5	3,1	34,6
• Bekleidung	400	6,4	18,7	2,5	27,6
• Schuhe/Leder	102	1,6	4,7	0,6	7,0
b) Hartwaren, davon:	2.315	37,6	107,7	14,5	159,8
• Technik	615	10,2	28,4	3,9	42,4
- Elektro/Unterhaltungselektronik	365	6,1	16,9	2,3	25,2
- Multimedia/Foto/Optik	249	4,2	11,5	1,6	17,2
• Persönlicher Bedarf	621	10,0	29,0	3,9	42,9
- Bücher/Schreibwaren	222	3,6	10,3	1,4	15,3
- Hausrat ³⁾	87	1,4	4,1	0,5	6,0
- Freizeitartikel ⁴⁾	245	3,9	11,5	1,5	16,9
- Uhren/Schmuck	67	1,1	3,2	0,4	4,6
• Baumarkt-sortimente ⁵⁾	636	9,9	30,0	4,0	43,9
• Einrichtungsbedarf ⁶⁾	443	7,5	20,3	2,8	30,6
Gesamt	5.589	91,1	259,7	35,1	385,8

Rundungsdifferenzen sind möglich.

1) Gemäß Angaben der GfK GeoMarketing 2018, eigene Berechnungen.

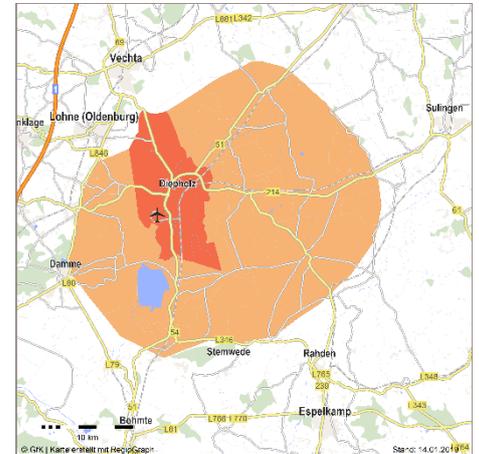
2) Die Warengruppen Bekleidung, Schuhe und Lederwaren/Taschen.

3) Die Warengruppen Hausrat, Glas, Porzellan und Geschenkartikel.

4) Die Warengruppen Spielwaren, Sport, Camping, Hobby und Fahrräder.

5) Die Warengruppen Heimwerker- und Gartenbedarf, Autozubehör und zoologischer Bedarf

6) Die Warengruppen Möbel, Einrichtungsbedarf, Haus- und Heimtextilien.



Im Marktgebiet der Stadt Diepholz steht - inklusive einer 10 %igen Potenzialreserve für sporadische Einkaufsbeziehungen aus weiter entfernten Gebieten - eine relevante Nachfrageplattform von rd. €386 Mio. p.a. zur Verfügung.

Davon entfällt mit einem Volumen von €191 Mio. p.a. etwa die Hälfte auf den periodischen Bedarfsbereich mit den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit/Pflege.

Der aperiodische Bedarfsbereich, der typischerweise zentrenrelevante Sortimente aus dem Mode- und Technikbereich sowie dem persönlichen Bedarf, aber auch üblicherweise nicht zentrenrelevante Sortimente aus dem Heimwerker-/Garten- und Möbel-/Einrichtungsbereich umfasst, summiert sich auf etwa €194 Mio. p.a.

Hinsichtlich der räumlichen Struktur entfällt auf das Stadtgebiet Diepholz ein Potenzialanteil von lediglich knapp 24%, so dass der örtliche Einzelhandel in seiner Bestandsstruktur in nicht unwesentlichem Umfang - seiner mittelzentralen Versorgungsfunktion entsprechend - Einkaufsbeziehungen aus dem Umland herstellt.



4 Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Bei der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche sind zusätzlich zu den vorhandenen Einzelhandelsstrukturen auch Dienstleistungen und Gastronomie, die Lage zentralörtlicher Einrichtungen sowie die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu berücksichtigen.

In Diepholz berücksichtigt die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches folglich neben dem erfassten Einzelhandelsbestand auch zentralörtliche Einrichtungen, wie z.B. Behörden und Verwaltung sowie Einrichtungen aus den Bereichen Bildung und Kultur. Hinsichtlich der Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist insbesondere der Diepholzer Bahnhof mit ZOB zu nennen, der sowohl die regionale als auch die überregionale Anbindung Diepholz' sichert.

Der zentrale Versorgungsbereich Stadtzentrum/Innenstadt umfasst den Haupteinkaufsbereich (erweiterter Bereich Flöthestraße/Lange Straße) und erstreckt sich entlang der Bahnhofstraße, die als Entwicklungsachse zwischen Innenstadtkern und Bahnhof für die derzeitige und zukünftige Stadtentwicklung eine besondere Bedeutung hat.

Mit der Schienenunterführung in Verlängerung der Bahnhofstraße und der Anbindung an den Groweg mittels der Strothe-Brücke wurden u.a. in den vergangenen Jahren wichtige verkehrliche Verbindungen im Osten des Stadtgebietes geschaffen, die gute Voraussetzungen für eine positive gesamtstädtische Entwicklung der Stadt Diepholz mit sich bringen. Das im September 2013 fertiggestellte Verkehrskonzept Östliche Innenstadt schließt den Bahnhof und die Bahnhofstraße ebenfalls in seine Betrachtungen ein. Das Konzept beschäftigt sich auf einer übergeordneten Ebene mit der äußeren Anbindung und der Gesamterschließung der Innenstadt, schlägt aber auch begleitende Maßnahmen, wie z.B. die Einrichtung von Fahrradschutzstreifen entlang der Bahnhofstraße vor. Zusammen mit der bereits bestehenden, für Fußgänger und Radfahrer komfortabel dimensionierten Gleisunterführung, die in Verlängerung der Bahnhofstraße abseits des motorisierten Verkehrs die östlichen Wohngebiete erschließt, wird die Verbindungsachse „Östliche Wohngebiete – Bahnhof – Innenstadt“ insbesondere für den nichtmotorisierten Verkehr weiter gestärkt.

Grundsätzlich ist in der Stadtentwicklung der Ober- und Mittelzentren in den vergangenen Jahren ein verstärkter Trend der Revitalisierung des Bahnhofsumfeldes und eine stärkere Einbeziehung der Bahnhöfe in die Stadtentwicklung insgesamt zu beobachten. In Anbetracht der weiterhin steigenden Mobilität und Flexibilität in der Arbeitswelt, immer länger werdenden akzeptierten Arbeitswegen, insbesondere bei der hochqualifizierten Arbeitnehmerschaft, kommt den öffentlichen Verkehrsmitteln und damit dem Bahnhof eine immer zentralere Rolle für die Attraktivität der Stadt u.a. für Pendler zu. Auch in Diepholz



kann dieser allgemeine Trend z.B. an der stetig steigenden Pendlerzahl abgelesen werden (vgl. Stadtentwicklungskonzept Diepholz Fortschreibung 2012). Auch innenstadt- und bahnhofsnahe Wohnangebote gewinnen daher insbesondere für Pendler, aber auch für die immer größer werdenden Gruppen von Singlehaushalten und Senioren auch in Diepholz an Bedeutung.

Für die Stadt Diepholz als Mittelzentrum gilt es, das Potential der überregionalen Anbindung im Wettbewerb der Städte um Bewohner und Arbeitskräfte zu nutzen und den ohnehin innenstadtnah gelegenen Bahnhof durch eine sinnvolle Gesamtplanung weiter in die Innenstadt zu integrieren und die bahnhofsnahe Flächen weiterzuentwickeln. Diese Ziele werden bereits im Stadtentwicklungskonzept Diepholz (Fortschreibung 2012) beschrieben.

Insbesondere der Bahnhofstraße als Verbindung zwischen den östlichen Wohngebieten, dem Bahnhof und der Haupteinkaufslage kommt bei der weiteren Innenstadtentwicklung von Diepholz somit eine zentrale Rolle zu. Derzeit finden sich bereits vereinzelt Einzelhandelsbetriebe und zentralörtlichen Einrichtungen entlang der Bahnhofstraße, die sich derzeit stetig weiterentwickelt. Die aktuellste Entwicklung dort ist die auf Initiative des Automobilzulieferers ZF Anfang Mai 2015 eröffnete Wissenswerkstatt, die ihren Betrieb im Mai 2015 aufgenommen hat. Die Standortentscheidung der Wissenswerkstatt für Diepholz, von der es deutschlandweit nur noch vier weitere Standorte gibt, basiert u.a. auf der Lage in der Innenstadt und der Bahnhofsnahe. Ihrer überregionalen Bedeutung verleiht die Wissenswerkstatt auch mit dem Namen „Metropolregion Nordwest“ Ausdruck. In der Nähe der Wissenswerkstatt ist an der Bahnhofstraße derzeit zudem ein Hotel im Bau.

Darüber hinaus bietet das historische Bahnhofsgebäude selbst ein großes Entwicklungspotential, das die Einbeziehung des Bahnhofsbereichs in die Innenstadt, respektive den zentralen Versorgungsbereich, erfordert. Derzeit befindet sich in dem Bahnhofsgebäude ein Kiosk, der aufgrund seines speziellen Angebotes im Zeitschriftenbereich über Diepholz hinaus bekannt ist. Es bestehen jedoch konkrete Entwicklungsabsichten seitens des neuen Eigentümers, das Bahnhofsgebäude zu sanieren und weitere publikumsbezogene Nutzungen dort anzusiedeln. Auch das Nebengebäude hat einen neuen Eigentümer und soll modernisiert werden.

Den „Sprung“ auf die östliche Bahnhofseite hat bereits der Park & Ride Parkplatz des Bahnhofs vollzogen. Aufgrund der großzügigen Dimensionierung der modernen Gleisunterführung entfaltet die Bahntrasse hier keine wirkliche Barrierewirkung und der Park & Ride Parkplatz ist derzeit regelmäßig bereits zu 100 % ausgenutzt (vgl. Verkehrsuntersuchung Mai 2015).



Der Diepholzer Innenstadtbereich verfügt im Westen über einen typischen Innenstadterweiterungsstandort im Bereich der Carl-Schwarze-Straße, der als zentraler Versorgungsbereich berücksichtigt wird. Perspektivisch gilt dies auch für den Planstandort des Famila Verbrauchermarktes im Osten, der als geplante Innenstadterweiterung Ost betrachtet wird. Dieser Standort ist aktuell mit seiner jetzigen Nutzung nicht bereits als integriert anzusehen. Jedoch sind die Voraussetzungen gegeben, dass der Vorhabenstandort bei entsprechender Entwicklung mit dem geplanten Verbrauchermarkt als Innenstadterweiterung Ost den bestehenden zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum/Innenstadt erweitert und mit seiner Anziehungskraft auch das Entwicklungsziel der funktionalen und städtebaulichen Aufwertung des Bahnhofsumfeldes und der Bahnhofstraße unterstützt. Diese Abgrenzung findet ihre Begründung neben der beschriebenen Entwicklung der Bahnhofstraße und des Bahnhofsbereiches selbst auch in der Weiterentwicklung der Wohnbauflächen im Osten des Stadtgebietes von Diepholz. Im Stadtentwicklungskonzept wird u.a. auf Handlungsansätze hinsichtlich der Stärkung des Wohnstandortes Diepholz hingewiesen. Zu den dort benannten Maßnahmen zählen, neben der Mobilisierung von innenstadtnahen Baulücken und Brachen, auch die Ausweisung klassischer Einfamilienhaus-Standorte unter Berücksichtigung der Erreichbarkeit von Verkehrsinfrastruktur, insbesondere des Bahnhofs, und von Bildungsinfrastruktur. In der zeichnerischen Darstellung von Flächenpotentialen für diese Wohnstandorte fällt auf, dass mit Ausnahme von innerstädtischen Baulücken diese bahnhofsnahe Entwicklungsflächen für Wohnbebauung nur im östlichen Stadtgebiet zu finden sind. Westlich der Bahngleise liegen die Entwicklungsflächen ausschließlich am nördlichen und südlichen Rand von Diepholz oder in den Ortsteilen und damit nicht im unmittelbaren Einzugsgebiet des Bahnhofs. Neben der Aktivierung von Baulücken in der Innenstadt wird somit insbesondere den bahnhofsnahe Flächen im östlichen Stadtgebiet aufgrund der bereits beschriebenen Entwicklung hinsichtlich wachsender Mobilität und der Pendlerströme eine zentrale Bedeutung zukommen. Angebote der Nahversorgung hingegen sind im Bereich östlich der Bahntrasse nicht vorhanden. Eine städtebauliche Einbindung findet der geplante zentrale Versorgungsbereich darüber hinaus auch durch die südlich gelegenen gewerblichen Flächen, die ihrerseits auch über Erweiterungsflächen zwischen den Bahngleisen und dem perspektivischen Versorgungsbereich verfügen.

Die Einbeziehung der Bahnhofstraße, des unmittelbaren Bahnhofsbereiches und perspektivisch der Potentialfläche am Groweg in den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Diepholz dient somit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der Fokus dieser Entwicklung liegt in der Ausschöpfung der vorhandenen Potentiale des Mittelzentrums mit einer überdurchschnittlich guten überregionalen Anbindung durch den öffentlichen Personenverkehr und den Ausbau des Wissensstandortes mit dem Fachhochschulstandort und der neuen Wissenswerkstatt sowie einer auf die Innenstadt und das

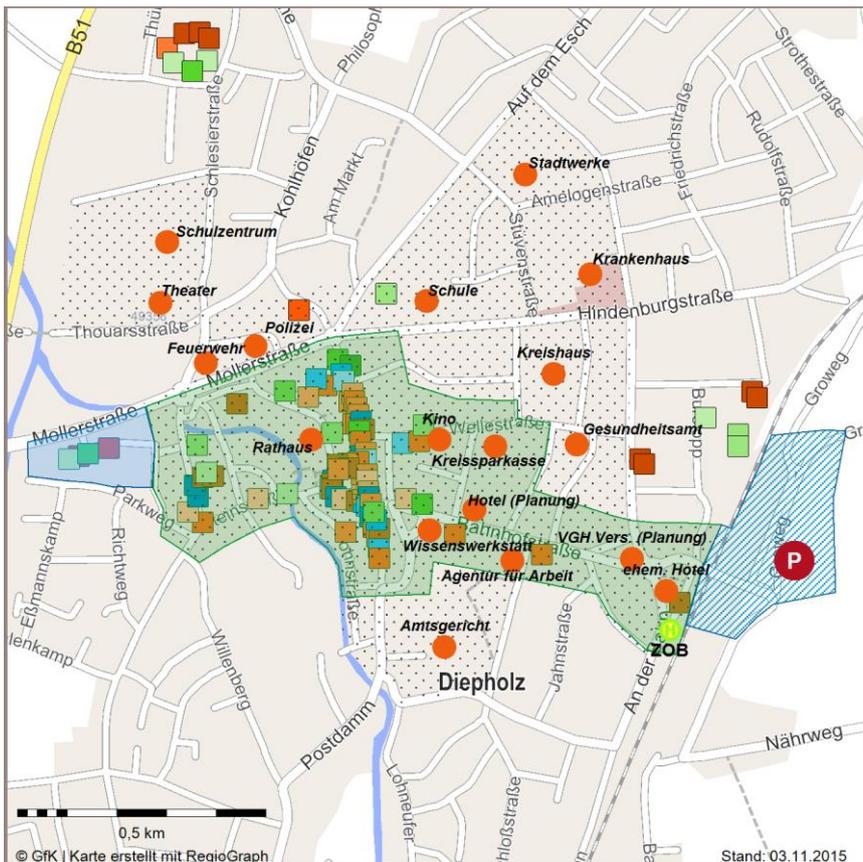


Quelle: Stadtentwicklungsplan



Bahnhofsumfeld konzentrierten Entwicklung um langfristig mit attraktiven Angeboten im Bereich Wohnen, Einzelhandel, Bildung und Kultur mit anderen Städten um Einwohner und Arbeitskräfte konkurrieren zu können.

Übersicht 7: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



Legende:

-  Schwerpunktlage
zentralörtliche Einrichtungen
(Behörden/Verwaltungen,
Bildung, Kultur, Soziales)
-  Zentraler Versorgungsbereich
Stadtzentrum/Innenstadt
-  Zentraler Versorgungsbereich
Innenstadterweiterung West
-  Zentraler Versorgungsbereich
Innenstadterweiterung Ost

Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche schließt zusätzlich zu den erfassten Einzelhandelsstrukturen auch die Lage zentralörtlicher Einrichtungen ein und berücksichtigt die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Der zentrale Versorgungsbereich Stadtzentrum/Innenstadt umfasst den Haupteinkaufsbereich und erstreckt sich entlang der der Bahnhofstraße, die als Entwicklungsachse zwischen Innenstadtkern und Bahnhof eine besondere Bedeutung hat.

Der nach Westen anschließende Bereich Carl-Schwarze-Straße ist als typischer Innenstadterweiterungsstandort zu sehen und wird als zentraler Versorgungsbereich berücksichtigt. Dies gilt auch für den heute noch nicht als integriert zu betrachtenden Planstandort des Famila Verbrauchermarktes im Osten, der mit Realisierung des Vorhabens über ein integratives Potenzial verfügt, mit dem er sich zukünftig als zentraler Versorgungsbereich Innenstadterweiterung Ost entwickeln kann.

Neben den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen der Innenstadt, werden angesichts der Stadtgröße und insgesamt kompakten Siedlungsstruktur keine weiteren zentralen Versorgungsbereiche bestimmt. Außer der Innenstadt verfügen auch keine weiteren Einzelhandelsstandorte in Diepholz über nennenswerte ergänzende zentralörtliche Funktionen, die eine Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich unterstützen könnten, und sind auch überwiegend nicht an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Als hervorzuhebende Einzelhandelsstandorte ohne Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches wären vor allem der Standortbereich Thüringer Straße (Verbrauchermarkt/lokal bedeutsame Fachmärkte) sowie als Sonderstandorte "Fachmärkte" die Bereiche Burslopp/Schömastraße und Auf dem Esch/Staufenbergstraße zu sehen. Weitere Standorte sind Nahversorgungsstandorte (z.B. südlicher Willenberg, Auf dem Esch/Im Fange und Grafenstraße) und Einzelstandorte.



5 Nahversorgung

Die Stadt Diepholz verfügt über insgesamt neun Lebensmittelmärkte mit jeweils mehr als 700 m² Verkaufsfläche, von denen eine maßgebliche Nahversorgungsfunktion ausgeht.

Im nördlichen Kernstadtgebiet zählt hierzu das E-Center Immega, das zugleich auch der in Diepholz eindeutig führende Lebensmittelanbieter ist und zudem in nennenswertem Umfang über aperiodische Sortimente verfügt, auch solche mit Zentrenrelevanz in separaten Ladeneinheiten. Damit wird eine Ausstrahlungskraft erreicht, die auch angesichts der verkehrsgünstigen Lage nahe der B51 deutlich über das Diepholzer Stadtgebiet hinausgeht.

Ferner ist im nördlichen Kernstadtgebiet ein Netto Lebensmitteldiscounter lokalisiert, der in seinem Umfeld eine wichtige Nahversorgungsfunktion hat, aber auch von der Pkw-Frequenz entlang der Achse Auf dem Esch/Bremer Straße und gewissen Verbundeffekten mit dem nahe gelegenen Sonderstandort Posten Börse/Zweirad Schöttler profitiert.

Im südlichen Kernstadtgebiet stellen ein K+K Markt sowie ein weiterer Netto gemeinsam mit dem Arbat Supermarkt die Nahversorgung sicher, wobei deren Ausstrahlungskraft speziell nach Osten hin durch die begrenzten Querungsmöglichkeiten der Lohne und die Bahntrasse limitiert werden.

Nordöstlich der Innenstadt ist am Sonderstandort Burslopp/Schömastraße ein zweiter K+K Markt lokalisiert, der wenig Anziehungskraft entwickelt. Der weit hiervon gelegene dritte Diepholzer Netto übt schwerpunktmäßig Nahversorgungsfunktionen aus, dürfte aber auch von Koppeffekten mit den Fachmärkten des Sonderstandorts profitieren.

Im zentralen Versorgungsbereich einschließlich der westlichen Innenstadterweiterung verfügen der Combi Verbrauchermarkt, Aldi und Lidl über eine überörtliche Ausstrahlung und profitieren von Synergien mit den Strukturen und Nutzungen der Diepholzer Innenstadt. Auch der Rest- und Sonderpostenmarkt Zimmermann verfügt über nahversorgungsrelevante Sortimente, zudem sind u.a. Rossmann als einziger Drogeriemarkt der Stadt und der Hol ab Getränkemarkt von Bedeutung für die Grundversorgung.

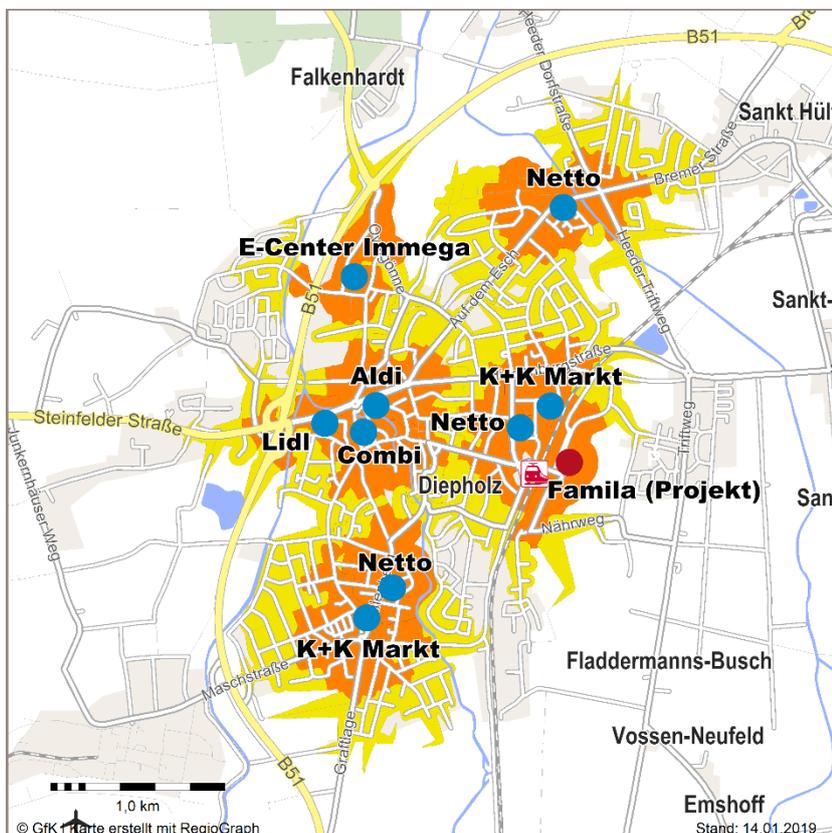
Die räumliche Verteilung der neun primär relevanten Anbieter lässt eine weitgehend flächendeckende Grundversorgung in Diepholz erwarten.



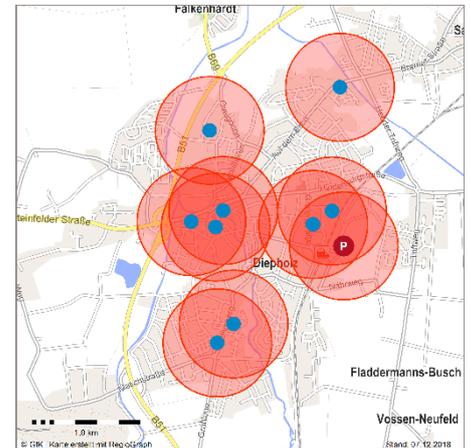


Tatsächlich zeigt die folgende Abbildung, in der die Fahrdistanzen von 0,5 km (orange) und 1,0 km (gelb) zu jedem der Standorte dargestellt sind, dass zwar der Großteil des Kernstadtgebiets von Diepholz einen Nahversorger in maximal einen Kilometer Fahrdistanz in Anspruch nehmen kann, aber zugleich auch Lücken vorhanden sind. U.a. die Versorgung der östlich der Bahntrasse gelegenen Gebiete kann vorrangig durch den potenziellen Famila erfolgen.

Übersicht 8: Nahversorgungsrelevante Abdeckung innerhalb eines 0,5- / 1-km-Fahrradius



Übersicht 9: Abdeckung innerhalb eines Radius von 500 m



Da die in Übersicht 8 dargestellten Fahrradien keine Wege berücksichtigen, die nur mit dem Fahrrad oder zu Fuß zurückgelegt werden können, werden zusätzlich 500m-Radien dargestellt, die eine effektive Distanz von 500m bis zu ca. 750m abbilden - in Einzelfällen, z.B. bei naturräumlichen Barrieren oder Bahntrassen ohne Querungsmöglichkeiten im näheren Standortumfeld - sind auch weitere Distanzen möglich - und damit einen Bereich für Einkäufe abdecken, die üblicherweise noch zu Fuß getätigt werden.



Für die zukünftige Entwicklung der Versorgungsstrukturen im periodischen Bedarfsbereich sind die Aspekte Angebotsvielfalt und Qualität des Angebotes zu berücksichtigen.

In Hinblick auf die Betreiber zeigt sich eine klare Dominanz der Edeka-Gruppe, die mit dem E-Center über den in Diepholz führenden Anbieter verfügt und zusätzlich drei Netto Märkte in Diepholz betreibt.

Hinsichtlich qualitativer Aspekte stellen sich die in Diepholz vertretenen Anbieter nur bedingt zeitgemäß dar. Moderne Konzepte mit hoher Aufenthaltsqualität und attraktiver Produktpräsentation, breiten Gängen und niedrigen Regalen, die vor allem für die älter werdenden Kunden von Bedeutung sind, aber auch gegenüber älteren Konzepten größere Verkaufsflächen erfordern, sind nur ansatzweise vorhanden.

Daher ist es Ziel der Stadt Diepholz das Angebot im periodischen Bereich zukunftsorientiert auszubauen und damit eine Erhöhung der Angebotsattraktivität mit einer Verbesserung der Nahversorgung zu bewirken. Konkret wird dies aktuell von der Ansiedlung des geplanten Famila Verbrauchermarktes erwartet.

Zugleich sollen zentrenrelevante Sortimente außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nur in Ausnahmefällen und in verträglichem Umfang zulässig sein, um die Bemühungen zum Erhalt und zur Stärkung der Diepholzer Innenstadt nicht zu gefährden.



6 Diepholzer Liste

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel, einschließlich Lebensmittelhandwerk (Bäcker/Konditor, Fleischer)
- Getränke
- Tabakwaren
- Reformwaren
- Drogerieartikel
- Kosmetika und Parfümwaren
- Reinigungs- und Pflegemittel
- Pharmazeutischer Bedarf (sofern frei verkäuflich)
- Zeitungen und Zeitschriften
- Schnittblumen

Zentrenrelevante Sortimente

- Nahversorgungsrelevante Sortimente (gemäß vorstehender Liste)
- Medizinische und orthopädische Artikel, Brillen, Kontaktlinsen und Pflegemittel, optische Geräte (Ferngläser, Mikroskope etc.), Hörgeräte
- Damen- und Herrenbekleidung (ohne Berufsbekleidung), Baby- und Kinderbekleidung, Lederbekleidung
- Meterware für Bekleidung (Stoffe), Kurzwaren, Handarbeitswaren, Wolle
- Schuhe (ohne Sportschuhe und Arbeitsschuhe) und Lederwaren (Koffer, Taschen, Schirme, Kleinteile)
- Elektrogroßgeräte (Kühl- und Gefrierschränke, Kochgeräte, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen etc.)
- Elektrokleingeräte (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen etc.)
- Unterhaltungselektronik und Zubehör (Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, Camcorder, Videorecorder, unbespielte Tonträger etc.), bespielte Ton- und Filmträger, Videospiele
- Computer, Peripheriegeräte etc., Software, Computerspiele, Telekommunikation, Mobiltelefone, Telefon- und Telefaxgeräte etc.
- Fotokameras und Zubehör, Fotofilme/-speicher, Projektoren, Objektive, etc.
- Papierwaren, Bücher, Kalender, Schreibwaren, Schul- und Büroartikel, Bilder, Bilderrahmen
- Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Feinkeramik, Glaswaren, Geschenkartikel, Näh- und Strickmaschinen
- Spiele, Spielzeug (ohne Spiel-Großgeräte für den Außenbereich), Künstler- und Bastelbedarf, Modellbauartikel, Münz-, Briefmarken-u.a. Sammlungen etc.

Um die einzelhandelsstrukturellen Gegebenheiten der Stadt Diepholz adäquat zu berücksichtigen und die Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Einklang mit Ansiedlungswünschen von Einzelhandelsbetreibern und Immobilieneigentümern zu bringen, ist die Erarbeitung einer auf die spezifischen Verhältnisse vor Ort abstellenden "Diepholzer Liste" zur Beurteilung der ortsspezifischen Genehmigungsfähigkeit von Sortimenten in Hinblick auf zukünftige (insbesondere großflächige) Planungen ein geeignetes Instrument.

Als "zentrenrelevante Sortimente" sind solche Warengruppen zu bezeichnen, die als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben in den zentralen Versorgungsbereichen von Diepholz prägend sind; sie sind dort bei etwaigen Neuentwicklungen generell zulässig. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können sie eingeschränkt (z.B. als Randsortimente) zugelassen werden, z.B. nach einem Anteilsschlüssel (üblich z.B. max. 10 % zentrenrelevante Randsortimente mit absoluter Deckelung) und/oder dem Nachweis der Zentrenverträglichkeit.

"Nicht-zentrenrelevante" Sortimente sind nicht prägend für die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Diepholz und sind außerhalb dieser grundsätzlich bzw. vorbehaltlich einer Einzelfallprüfung zulässig.

Die nebenstehende Tabelle basiert auf den Ergebnissen der Einzelhandelserhebung in Diepholz und orientiert sich im Aufbau der einzelnen Sortimente an üblichen Sortimentslisten sowie der GfK-Warengruppensystematik.



- Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien
- Sportgeräte und -artikel (ohne Fitnessgeräte/Sportgroßgeräte), Sportbekleidung und -schuhe, Outdoorbekleidung
- Uhren und Schmuck, Modeschmuck, Modeaccessoires
- Bettwaren, Haus- und Tischwäsche

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Babybedarf (ohne Babybekleidung), Kinderwagen
- Berufsbekleidung, Arbeitsschuhe
- Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Angel- und Jagdbedarf, Waffen, Reitbedarf, Fitnessgeräte, Motorradbekleidung und Zubehör
- Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör, Boote und Bootszubehör
- Spiel-Großgeräte für den Außenbereich (Schaukeln, Spielhäuser/-türme)
- Gartenhäuser, Gartenmöbel und Zubehör
- Rolläden, Markisen, Sonnen- und Regenschutz
- Gartengeräte, Gartenbedarf, Blumen, Pflanzen, Sämereien, Düngemittel
- Zoologischer Bedarf (Tiere, Tiernahrung und Tierbedarf)
- Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
- Eisenwaren und Beschläge
- Tapeten, Lacke, Farben
- Maschinen, Werkzeuge, Elektroinstallationsbedarf
- Bad- und Sanitäreinrichtungen, Sanitärbedarf und Sanitärinstallationsbedarf
- Baustoffe, Bauelemente, Holz, Fliesen
- Heizungen, Kamine und Kachelöfen
- Wohn-, Schlaf- und Küchenmöbel
- Teppiche und Bodenbeläge, Gardinen, Matratzen, Lattenroste
- Büromöbel, Büroausstattung
- Antiquitäten
- Holz-, Korb- und Korkwaren
- Erotikartikel



Dieser Bericht wurde für Sie erstellt von:

GfK GeoMarketing GmbH
www.gfk-geomarketing.com

Standort Hamburg
Herrengraben 3-5
D-20459 Hamburg

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

Dieser Bericht ist registriert unter der
Projekt-Nummer 1203 4679 (2019).

Datenstand der vorliegenden Ausarbeitung:
2015, teilaktualisiert 2018

Urheberrechtshinweis:

Die im Rahmen der Untersuchung erstellten Gutachten, Berichte und sonstigen Unterlagen sind urheberrechtlich geschützt. Weitergabe, Vervielfältigung und Vertrieb (auch auszugsweise) nur mit ausdrücklicher und schriftlicher Genehmigung des Verfassers. Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der GfK GeoMarketing GmbH.