

# Gutachterliche Stellungnahme zur Prüfung der Ortsmitte Vörden auf einen faktischen zentralen Versorgungsbereich

Projektleiter: Dipl.-Geogr. Arne Decker  
Bearbeitung: M.A. Wirtschaftsgeographie Justus Scherfose

Hannover, 30. Januar 2026



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

CIMA Beratung + Management GmbH  
Rühmkorffstr. 1 30163 Hannover  
T 0511-220079-65  
F 0511-220079-99  
[cima.hannover@cima.de](mailto:cima.hannover@cima.de)  
[www.cima.de](http://www.cima.de)

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

### **Nutzungs- und Urheberrechte**

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (UrhG) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Die auftraggebende Stelle kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb ihrer Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der cima als Urheberin zu achten ist. Jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

### **Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen**

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber der auftraggebenden Stelle im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

© CIMA Beratung + Management GmbH

### **Auftraggebende Stelle**

LandBau West GmbH & Co. KG  
Watenstedter Str. 11  
38384 Gevenslebe

### **Untersuchungszeitraum**

November-Dezember 2025

# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Auftrag und Aufgabenstellung.....</b>	<b>5</b>
<b>2 Raumordnerische Rahmenbedingungen.....</b>	<b>6</b>
2.1 Lage im Raum, verkehrliche Einbindung .....	6
2.2 Siedlungsstruktur, Gemeindegliederung Neuenkirchen- Vörden.....	7
2.3 Bevölkerungsentwicklung.....	7
2.4 Zentralörtliche Funktion .....	8
2.5 Einzelhandelsstrukturen in Neuenkirchen-Vörden .....	9
<b>3 Zum Begriff der zentralen Versorgungsbereiche.....</b>	<b>12</b>
<b>4 Zentrenstruktur in der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden .....</b>	<b>16</b>
4.1 Zentraler Versorgungsbereich Neuenkirchen (Hauptzentrum).....	16
4.2 Versorgungsstruktur im Ortsteil Vörden.....	17
<b>5 Prüfung auf Vorliegen eines faktischen ZVB im Ortsteil Vörden     .....</b>	<b>19</b>
<b>6 Zusammenfassung .....</b>	<b>24</b>
<b>7 Anhang .....</b>	<b>25</b>
7.1 Erhebung des bestehenden Einzelhandelsangebotes ....	25
7.2 Abgrenzung von Betriebstypen im Einzelhandel.....	26

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Neuenkirchen-Vörden – Lage im Raum .....	6
Abb. 2:	Neuenkirchen-Vörden – Einwohner nach Ortsteilen .....	7
Abb. 3:	Neuenkirchen-Vörden – Gemeindegliederung .....	7
Abb. 4:	Einwohnerentwicklung Gemeinde Neuenkirchen-Vörden 2019 bis 2024 .....	8
Abb. 5:	Zeichnerische Darstellung aus dem RROP 2021 für den Landkreis Vechta .....	8
Abb. 6:	Handelszentralität in der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden 2019 .....	10
Abb. 7:	Handelszentralität für den OT Vörden 2019 .....	11
Abb. 8:	Hierarchie zentraler Versorgungsbereiche .....	13
Abb. 9:	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Neuenkirchen .....	16
Abb. 10:	Einzelhandelsstruktur im Ortsteil Vörden .....	17
Abb. 11:	Einzelhandelsbetriebe im Ortsteil Vörden (Auswahl) .....	18
Abb. 12:	Eindrücke aus dem Ortsteil Vörden .....	18
Abb. 13:	Erhebung der Nutzungen in der Ortsmitte von Vörden 2025 ..	21
Abb. 14:	cima Warengruppen .....	25

# 1 Auftrag und Aufgabenstellung

## **Auftrag und Zielsetzung**

- Gutachterliche Beurteilung der Fragestellung, ob die Standortlage in der Ortsmitte von Vörden die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllt.
- Einordnung in den planerischen/rechtlichen Kontext (zentraler Versorgungsbereich bereits in Neuenkirchen; Vörden als Standort mit Bedeutung für Nahversorgung im RROP 2021).
- Ziel: Ableitung einer fachlich belastbaren Aussage, ob die tatsächlichen Gegebenheiten in Vörden einen (faktischen) zentralen Versorgungsbereich ermöglichen.

## **Untersuchungsdesign und -methodik**

- Sichtung und Einordnung der vorliegenden Unterlagen, um die Rahmenbedingungen für Analyse und Bewertung festzulegen.
- Definition und Begründung des Untersuchungsbereichs „Ortsmitte Vörden“ (textlich) sowie kartographische Darstellung.
- Erhebung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes (November 2025).
- Erhebung sonstiger Nutzungen z. B. Gastronomie, Leerstand (November 2025).
- Prüfung anhand gängiger Kriterien der Rechtsprechung für (faktische) zentrale Versorgungsbereiche
- Falls auf Basis der Prüfkriterien ein (faktischer) zentraler Versorgungsbereich für die Ortsmitte von Vörden abgeleitet werden kann, werden Aussagen zu Abgrenzung, Funktion und städtebaulichen Schutzziele abgeleitet.

## 2 Raumordnerische Rahmenbedingungen

### 2.1 Lage im Raum, verkehrliche Einbindung

Wie die nebenstehende Abb. 1 aufzeigt, liegt das Gebiet der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden rund 30 km nördlich von Osnabrück. Es handelt sich um eine Lage im ländlichen, siedlungsstrukturell gering verdichteten Raum. Das Gemeindegebiet erstreckt sich auf eine Gesamtfläche von rd. 91 km<sup>2</sup>. Die Autobahn 1 durchläuft das Gemeindegebiet in nordsüdlicher Richtung und teilt die Gemeinde praktisch in zwei Teile. Der A1 kommt zugleich die größte Bedeutung für die überörtliche MIV-Verkehrsanbindung in Richtung Bremen/Osnabrück zu, da Neuenkirchen-Vörden eine eigene BAB-Anschlussstelle (Ausfahrt 67) besitzt. Darüber hinaus ist die Gemeinde über mehrere Landesstraßen an das überregionale Straßennetz angebunden. Zudem sind die Bundesstraßen B51, B68, B214 und B218 jeweils nur wenige Kilometer vom Gemeindegebiet entfernt und sichern somit eine gute verkehrliche Einbindung.

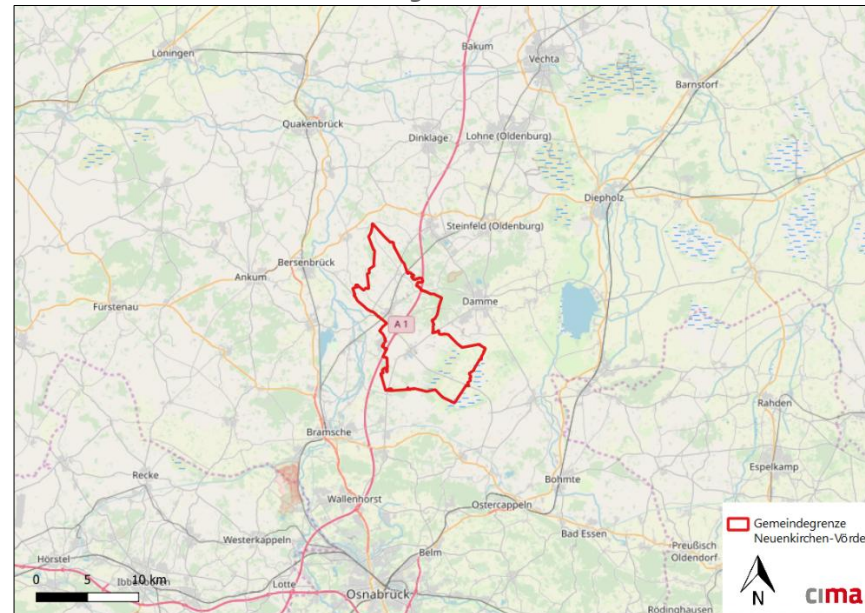
Der Ortsteil Vörden liegt nur etwa 2 km von der Ausfahrt 67 der A1 entfernt und ist damit überregional gut zu erreichen. Zudem ist der Ortsteil über verschiedenen Ausfall- und Landstraßen an die Orte und Städte der Umgebung angebunden, u. a. Neuenkirchen, Damme und Bramsche.

Neuenkirchen-Vörden verfügt mit dem Bahnhofpunkte im Ortsteil Neuenkirchen über eine Anbindung an die Regionalbahnlinie 58 Bremen Hbf – Osnabrück Hbf. Der Zug verkehrt je Richtung einmal pro Stunde.

Daneben stellen mehrere Überlandbuslinien eine Verbindung zwischen den Kernorten Neuenkirchen und Vörden sowie den weiteren Ortsteilen bzw. dem überregionalen Umland dar.

Insgesamt liegt vor allem durch die Anbindung an den Bahnverkehr eine verhältnismäßig gute ÖPNV-Einbindung vor.

Abb. 1: Neuenkirchen-Vörden – Lage im Raum



Bearbeitung: cima 2018; Kartengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende

Der Ortsteil Vörden ist durch verschiedene Buslinien in das Liniennetz eingebunden. Im Ort verkehren die Linien X585 (Damme - Osnabrück Hbf), 620 (Neuenkirchen – Damme), 671 (Neuenkirchen - Wittenfelde) und 672 (Neuenkirchen – Campemoor).

Mit den Haltestellen „Schule“, „Bohnenkamp“, „Koppelstraße“, „Molkerei“ und „Riesterdamm“ gibt es insgesamt fünf Haltepunkte im Ort.

## 2.2 Siedlungsstruktur, Gemeindegliederung Neuenkirchen-Vörden

Die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden gliedert sich in neun Ortsteile (Neuenkirchen, Bieste, Nellinghof, Grapperhausen, Wenstrup, Vörden, Hinnenkamp, Campemoor, Hörsten). Der einer Einwohnerzahl von insgesamt 8.923 Einwohnenden (EW) zum 31.01.2020 (Quelle: Gemeinde Neuenkirchen-Vörden) liegt der Schwerpunkt dabei klar in den beiden Ortsteilen Neuenkirchen (3.266 EW) und Vörden (2.980 EW), in denen zusammen rd. 70 % der Einwohnenden leben. Die nächstgrößeren Ortsteile sind Grapperhausen (910 EW), Hörsten (566 EW) und Nellinghof (488 EW). Die übrigen Ortsteile verfügen jeweils über einen Einwohneranteil von nicht mehr als 2,5 % der Gesamtbevölkerung der Gemeinde (vgl. Abb. 2).

**Abb. 2: Neuenkirchen-Vörden – Einwohner nach Ortsteilen**

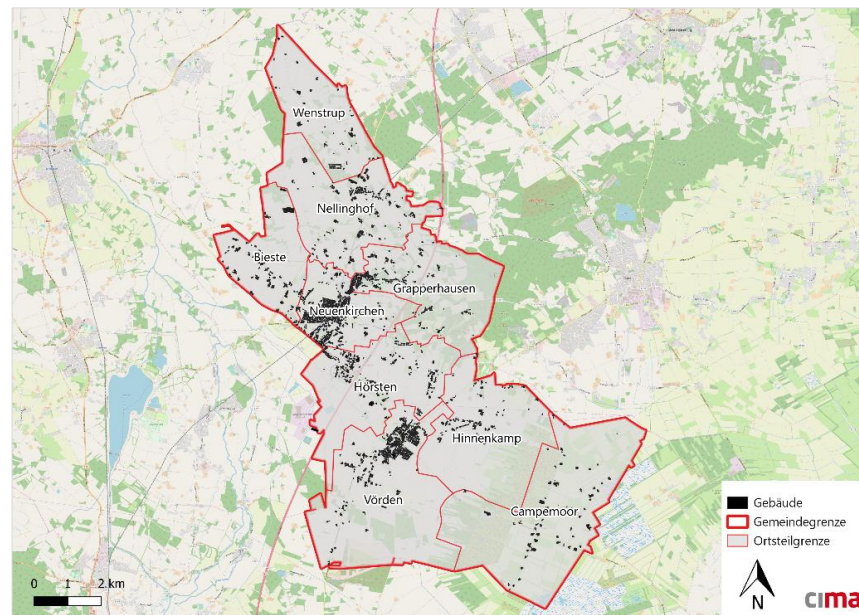
Ortsteil	Einwohnerzahl	Einwohner in %
Neuenkirchen	3.266	36,6%
Vörden	2.980	33,4%
Grapperhausen	910	10,2%
Hörsten	566	6,3%
Nellinghof	488	5,5%
Campemoor	219	2,5%
Hinnenkamp	219	2,5%
Bieste	163	1,8%
Wenstrup	112	1,3%
<b>Gesamt</b>	<b>8.923</b>	<b>100%</b>

Bearbeitung: cima 2026; Quelle: Einwohnerdaten der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden; Stand: 31.01.2020

Die Teilung der Kernorte wird durch den Verlauf der Autobahnbahn verstärkt, wengleich eine Verbindungsstraße zwischen Neuenkirchen und Vörden besteht. Insgesamt ist die Gemeinde durch ländliche Strukturen

geprägt. Besonders sind die sonstigen Randgebiete, v.a. im südlichen Gemeindegebiet relativ schwach besiedelt.

**Abb. 3: Neuenkirchen-Vörden – Gemeindegliederung**



Bearbeitung: cima 2018; Kartenbasis: Gemeinde Neuenkirchen-Vörden (teilw. digitalisiert), OpenStreetMap-Mitwirkende

## 2.3 Bevölkerungsentwicklung

Insgesamt leben derzeit (Stand 31.12.2024) über 8.800 Menschen in der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden. Abbildung 4 zeigt auf, dass die Einwohnerentwicklung nach leichten Zugewinnen Anfang der 2010er Jahre nun im Zeitraum 2019 bis 2024 im Großen und Ganzen stagniert. Auf Grundlage des zwischenzeitlichen Anstiegs (zwischen den Jahren 2019 und 2021:

+1,72%) bildet sich in den Folgejahren (2022-2024) eine Phase der Stagnation ab.

Abb. 4: Einwohnerentwicklung Gemeinde Neuenkirchen-Vörden 2019 bis 2024

Einwohnerentwicklung	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Absolut	8.868	8.937	9.021	8.862	8.874	8.858
Veränderung ggü. 2019	0,00%	0,78%	1,72%	-0,07%	0,07%	-0,11%

Bearbeitung: cima 2026; Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN); Stichtag ist jeweils der 31.12. eines Jahres

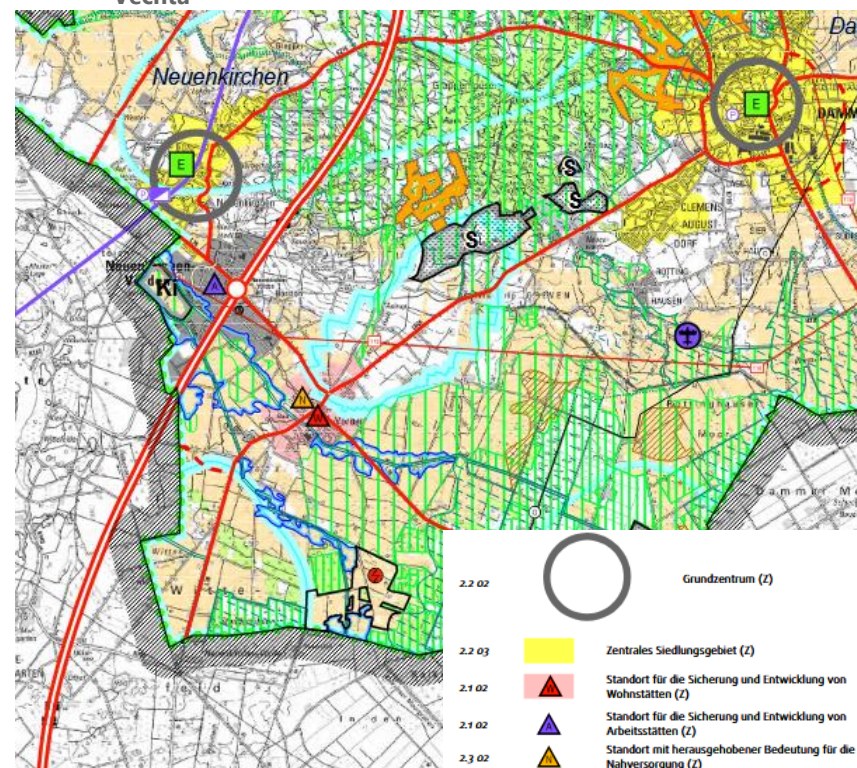
## 2.4 Zentralörtliche Funktion

Laut dem niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogramm wird in Bezug auf die zentralörtliche Funktion eines Ortes zwischen Ober-, Mittel-, und Grundzentren unterschieden. Während ein Oberzentrum zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs bereitstellt, sind die Mittelzentren für den gehobenen Bedarf und die Grundzentren zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs ausgelegt (vgl. LROP Nds. 2022, Kap. 2.2, Ziffer 03, Satz 4).

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Vechta weist in der Neufassung von 2021 den Ortskern von Neuenkirchen in der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden als Grundzentrum aus (s. Abb. 5). Das zentrale Siedlungsgebiet des Grundzentrums Neuenkirchen ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt.

Bei Neuauflistung des RROP wurde auch geprüft, den Ortsteil Vörden als zusätzliches Grundzentrum in der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden auszuweisen. „Dies konnte jedoch nicht erfolgen, da aufgrund der Größe (Einwohnerzahl der Gemeinde) nicht zwei Grundzentren innerhalb des Gemeindegebietes ausgewiesen werden können und auch die entsprechenden Funktionalitäten nicht erfüllt werden“ (RROP Vechta 2021, zusammenfassende Erklärung, S. 3).

Abb. 5: Zeichnerische Darstellung aus dem RROP 2021 für den Landkreis Vechta



Quelle: RROP 2021 für den Landkreis Vechta

Ohne grundzentrale Funktion und Lage im zentralen Siedlungsgebiet wären in dem Ortsteil Vörden der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe genehmigungsfähig. Laut RROP 2021 sind aber auch in Vörden Einrichtungen der Daseinsvorsorge zu sichern. Vörden ist daher als sogenannter **Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung** festgelegt worden.

**Exkurs:**

**Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung<sup>1</sup>**

Die mit der LROP-Änderung 2017 neu eingeführte Kategorie zielt auf die Ermöglichung von Einzelhandelsgroßprojekten ab, bei denen auf mind. 90 % der Verkaufsfläche periodische Sortimente vertrieben werden und der Standort des Projektes sich außerhalb von zentralen Orten befindet. Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung werden hierbei grundsätzlich in einem RROP geregelt. **Somit obliegt die Ausweisung solcher Standorte allein der Regionalplanung.**

Um auf Grundlage dieser Kategorie ein Einzelhandelsprojekt zu entwickeln, müssen die folgenden Aspekte beachtet werden: Hierzu zählt die Notwendigkeit eines räumlichen Zusammenhanges des Projektes mit dem Ortskern oder einer Wohnbebauung, die Einhaltung der Anforderungen des Abstimmungsgebots und Beeinträchtigungsverbotes des LROP, eine Nicht-Überschreitung des zu versorgenden Gebietes durch das Einzugsgebiet des Projektes, eine Nicht-Beeinträchtigung der Funktion und Leistungsfähigkeit des Zentralen Ortes (Erreichbarkeit Zentraler Orte, Agglomerierende Wirkungen) sowie eine Anbindung an das ÖPNV-Netz.

Diese Festlegung zielt auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten im OT Vörden ab, bei denen auf mind. 90 % der Verkaufsfläche periodische Sortimente wie Lebensmittel oder Drogerie- und Parfümeriewaren (vgl. 7.1) vertrieben werden, um eine Nahversorgung durch moderne, meist großflächige Lebensmittelmärkte zu ermöglichen, die sich dann auch außerhalb von zentralen Orten befinden dürfen. Als dazugehöriger zu versorgender Bereich sind für Vörden die gemeindeeigenen Ortsteile Vörden, Campemoor, Hörsten und Hinnenkamp festgelegt (RROP Vechta 2021, Beschreibende Darstellung, S. 5). Die Voraussetzungen für diese regionalplanerische Ausweisung wurden bereits im EHK der Gemeinde 2019 geprüft

und somit der Grundstein für eine moderne Lebensmittelnahversorgung im Ortsteil Vörden gelegt.

Das nächstgelegene Oberzentrum, Osnabrück, liegt rund 29 km (ca. 22 Autofahrzeit-Minuten) entfernt.<sup>2</sup> Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Bramsche in rund 13 km Entfernung. Etwas weiter entfernt liegen die weiteren Mittelzentren Lohne (22 km) und Diepholz (25 km) (vgl. Abb. 6). Demgegenüber liegen die nächstgelegenen Grundzentren Damme (mit mittelzentraler Teilfunktion) und Holdorf nur rd. 10 km entfernt, was bei derzeitiger Anbindung etwa einer Autofahrzeit von 11 Minuten entspricht. In etwa gleicher Entfernung liegt zudem das Grundzentrum Bersenbrück des Landkreises Osnabrück.

## 2.5 Einzelhandelsstrukturen in Neuenkirchen-Vörden

Die letzte vollständigen Einzelhandelsbestandserhebung im gesamten Gemeindegebiet fand im August 2018 im Rahmen der Aufstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (EHK) für die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden statt (Beschluss 2019). Für die vorliegende Stellungnahme wurde der Bestand im Ortsteil Vörden im November 2025 überprüft.

Für das EHK wurden 2018 rd. 45 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 9.690 qm erhoben. Sie erwirtschaften seinerzeit einen geschätzten Einzelhandelsumsatz von etwa 27,2 Mio. €. Über 60 % der Betriebe befindet sich im bevölkerungsreichsten Ortsteil Neuenkirchen.

Es zeigt sich eine insgesamt relativ vielfältige Ausstattung der Gemeinde im täglichen Bedarfsbereich, insb. bei Nahrungs- und Genussmitteln, aber auch die für ein Grundzentrum üblichen Angebotslücken in den aperiodischen Warengruppen. Eine bessere Einschätzung der lokalen Versorgung ergibt sich aus der Ermittlung der **Einzelhandelszentralität**. Diese

<sup>1</sup> vgl. LROP Nds. 2017, Kap. 2.3, Ziffer 10, Satz 1 und 2.

<sup>2</sup> Diese und die weiteren Distanzen jeweils vom Ortskern zu Ortskern.

beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage.

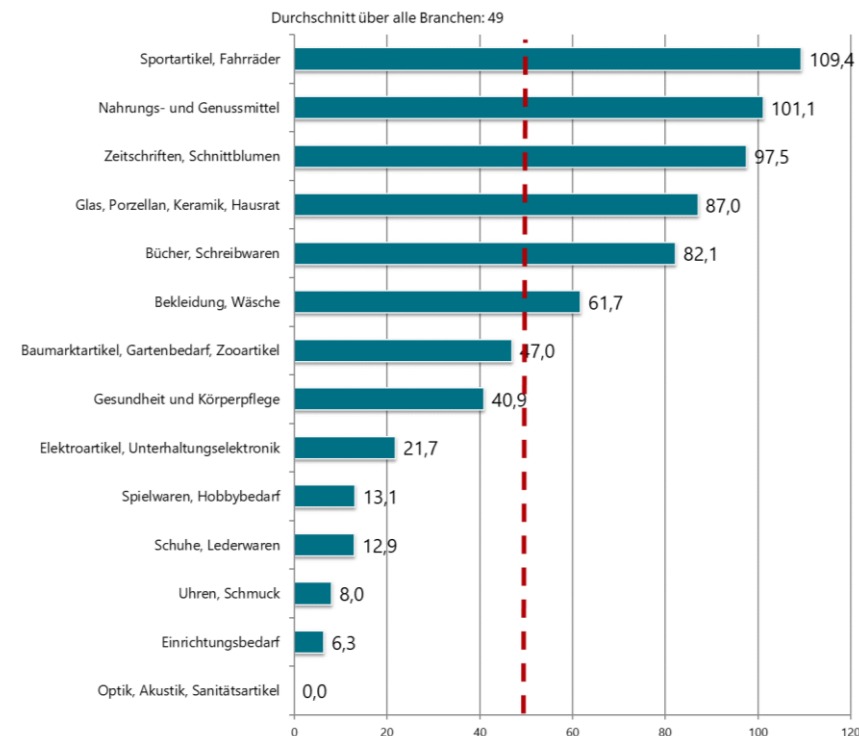
Handelszentralitäten von deutlich über 100 signalisieren Kaufkraftzuflüsse; Handelszentralitäten von unter 100 bedeuten per Saldo Kaufkraftabflüsse aus der betreffenden Raumeinheit. Handelszentralitäten werden für den Einzelhandel insgesamt sowie für einzelne Warengruppen ermittelt. Je größer die Zentralität 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.

Als Zentralitätsziel in periodischen Bedarf ist für eine Gemeinde wie Neuenkirchen-Vörden ein Richtwert von 100 anzusetzen. Hinsichtlich des aperiodischen Bedarfs sind Handelszentralitäten deutlich unter 100 als üblich anzusehen.

Insgesamt wurde die Einzelhandelszentralität der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden 2019 als durchschnittlich für ein Grundzentrum bewertet. Per Saldo signalisiert die ermittelte Handelszentralität von 49 % starke Kaufkraftabflüsse in die umliegenden Gemeinden. Die Gesamtzentralität für die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden beruht auf den sortimentspezifischen Zentralitätswerten für die einzelnen Warengruppen. Hier ist festzuhalten, dass bei den Angeboten des täglichen Bedarfs eine Zentralität von 91 erreicht wurde. Dies entspricht der Versorgungsfunktion als Grundzentrum.

In den meisten den aperiodischen Warengruppen zeigt die folgende Abb. die geringen Zentralitäten Einzelhandels in Neuenkirchen-Vörden:

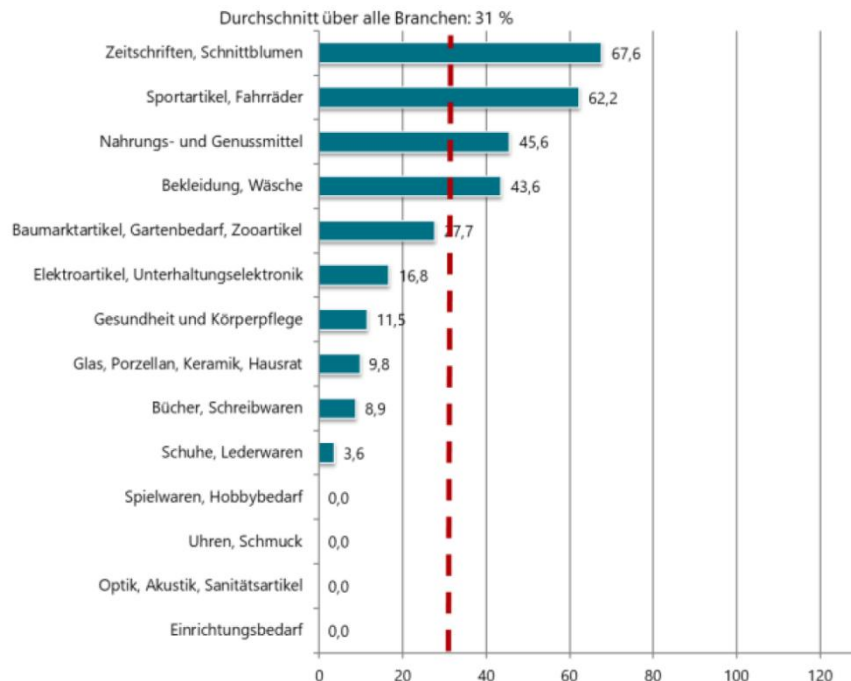
Abb. 6: Handelszentralität in der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden 2019



Quelle: cima 2018 (in EHK Neuenkirchen-Vörden 2019)

Die unterdurchschnittlichen Einzelhandelszentralitäten in vielen Warengruppen deuten bereits auf ein Kaufkraftabfluss hin. Mit einer **Kaufkraftbilanz** verdeutlicht das EHK zusammenfassend über alle Sortimentsbereiche hinweg, in welchen Größenordnungen vorhandene Kaufkraft von außen abgezogen wird bzw. von außen zufließt. Einem Kaufkraftzufluss von 4,7 Mio. € standen laut EHK 2019 ein jährlicher Kaufkraftabfluss von 19,3 Mio. € gegenüber. Der Einzelhandelsumsatz belief sich auf rd. 27,2 Mio. €. Das einzelhandelsrelevante Nachfragevolumen lag in der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden bei rd. 41,9 Mio. €.

**Abb. 7: Handelszentralität für den OT Vörden 2019**



Quelle: cima 2018 (in EHK Neuenkirchen-Vörden 2019)

Damit belief sich der Kaufkraftabfluss auf rd. 46 % des in der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden vorhandenen Nachfragevolumens. Dies bedeutet, dass fast jeder zweite Euro der rechnerischen Nachfrage außerhalb des Gemeindegebietes ausgeben wurde.

Die Kaufkraftzuflüsse generieren nur rd. 17 % des in Neuenkirchen-Vörden realisierten Einzelhandelsumsatzes. Diese Kaufkraftzuflussquote basiert in erster Linie auf der Angebotskompetenz im Einzelhandel im Ortsteil Neuenkirchen, wie das EHK 2019 feststellt. Wie Abb. 7 zeigt, kann der im deutlich geringer ausgestatteten Ortsteil Vörden getätigte Einzelhandelsumsatz insgesamt nur rd. 31 % der am Ort vorhandenen Nachfrage binden. In der Warengruppe Sportartikel, Fahrräder sind es immerhin noch ca. 62,2 %, bei Nahrungs- und Genussmittel nur 45,6 % Bekleidung, Wäsche nur rd. 43,6 % sowie Elektroartikel, Unterhaltungselektronik nur 16,8 %.

Die Zuflüsse aus umliegenden Gemeinden oder anderen Standorten sind insgesamt recht gering und konnten nicht über alle Branchen hinweg erzielt werden. Aus raumordnerischer Sicht hat die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden jedoch auch nur die Versorgungsaufgabe im periodischen Bedarfsbereich für das eigene Gemeindegebiet. Dennoch kann es u.a. aufgrund von Pendlerverflechtungen zu vereinzelt Kaufkraftzuflüssen aus anderen Gemeinden kommen.

### 3 Zum Begriff der zentralen Versorgungsbereiche

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereichs wurde erstmals in die Fassung der BauNVO von 1977 aufgenommen. Für großflächige Einzelhandelsvorhaben gemäß § 11 Abs. 3 sind die Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die **Sicherung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches** zu beurteilen. Dies gilt sowohl für die relevanten zentralen Versorgungsbereiche in der Standortkommune des Projektvorhabens als auch für ggf. betroffene zentrale Versorgungsbereiche in benachbarten Kommunen.

Die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind relevanter Gegenstand der abwägenden Prüfung des interkommunalen Abstimmungsgebotes. Eine Nichtberücksichtigung von Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche kann als Abwägungsfehler wirken (siehe § 2 Abs. 2 BauGB).

Darüber hinaus ist die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ein Rechtfertigungsgrund und genereller abwägungserheblicher Belang für die Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Aus dieser Abwägungsrelevanz heraus, die 2004 in die Novellierung des BauGB aufgenommen wurde, kann das Erfordernis zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche abgeleitet werden.<sup>3</sup>

Im Zusammenhang mit der Neuregelung des § 34 Abs. 3 BauGB zu Planungen im unbeplanten Innenbereich rückte dann die baurechtliche Dimension des zentralen Versorgungsbereiches stärker in den Vordergrund. Die Neuregelung nach § 34, Abs. 3 BauGB trifft die Festsetzung, dass von großflächigen Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale

Versorgungsbereiche in der Standortkommune oder anderen benachbarten Kommunen zu erwarten sein dürfen.

Schutzobjekt sind demnach ein oder mehrere zentrale Versorgungsbereiche. Der Begriff des zentralen Versorgungsbereichs ist somit von der Bundesgesetzgebung im Rahmen der Regelungen des § 34, Abs. 3 BauGB nachhaltig eingeführt und seine Bedeutung gestärkt worden.

Die Regelungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO oder § 34 Abs. 3 BauGB in Bezug auf den Schutz und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche haben keine wettbewerbliche Schutzfunktion, sondern beziehen sich auf die dem zentralen Versorgungsbereich insgesamt zugeordnete Versorgungsfunktion. Die Notwendigkeit zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche in Städten und Gemeinden resultiert aus den Abwägungserfordernissen des BauGB (§ 2 Abs.2 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Grenzt eine Kommune keine zentralen Versorgungsbereiche ab, so können diese jedoch als faktische zentrale Versorgungsbereiche nach den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort festgelegt werden<sup>4</sup>. Sie sind immer wieder zu überprüfen und ggf. gerichtlich festzustellen.

Was zentrale Versorgungsbereiche konkret sind, wie sie abzugrenzen sind und worin sie sich konkret inhaltlich manifestieren, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgegeben. Mittlerweile hat das BVerwG jedoch Kernaussagen zu zentralen Versorgungsbereichen getroffen<sup>5</sup>:

Zentrale Versorgungsbereiche sind „räumlich abgrenzbare Bereiche, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch

<sup>3</sup> Vgl. hierzu auch Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein-Westfalen. Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie vom 22.09.2008, S.13

<sup>4</sup> Siehe hierzu auch Kuschnerus: Der sachgerechte Bebauungsplan. Ziffer 209,S.115 unter Bezugnahme auf BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – 4 C.1.08 und BT-Drs. 15/2250, S.54

<sup>5</sup> Vgl. BVerwG, Urteile vom 17.12.2009 – 4 C 1.08 und 4 C 2.08.

Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt“

„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 geographisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Zentralität kann durchaus auch kleinteilig sein...“

Vertiefend führt KUSCHNERUS hierzu aus<sup>6</sup>:

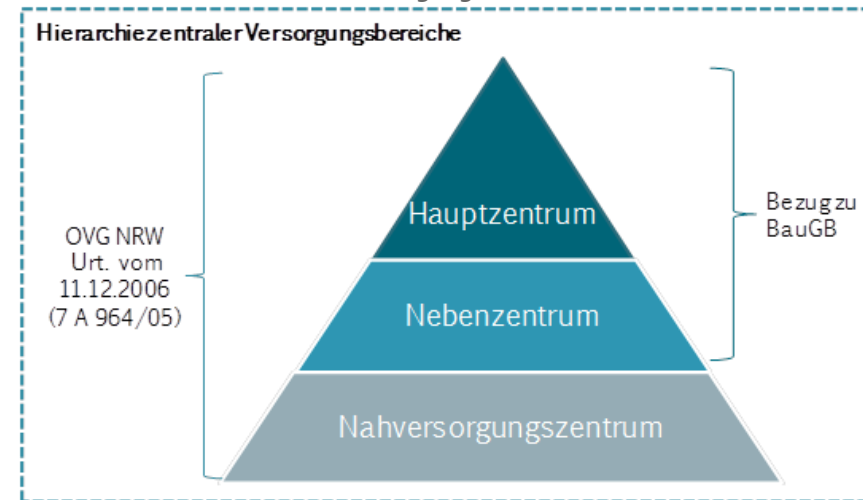
„Zentrale Versorgungsbereiche sind von besonderer Bedeutung für die Konzentrierung der städtebaulichen Zielsetzungen auf den Vorrang der Innenentwicklung. Zur Stärkung dieser Innenentwicklung und der Urbanität der Städte sowie zur Sicherung einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung, die auch wegen der geringeren Mobilität älterer Menschen besonderen Schutz bedarf, ist die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Städten und Gemeinden von besonderem städtebaulichen Belang.“

Das BVerwG führt dazu weiter aus<sup>7</sup>:

„Zentrale Versorgungsbereiche sollen erhalten werden, weil Ihnen eine herausragende Bedeutung für Bestand und Entwicklung von Städten und Gemeinden zukommt. Bezweckt wird nicht der Schutz der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe um ihrer selbst willen; schon gar nicht geht es um die Verhinderung von Konkurrenz... Vielmehr soll eine bestimmte städtebauliche Struktur erhalten werden, die sich durch Zentralität auszeichnet und eine diffuse Verteilung von Einrichtungen vermeidet.“

Die folgende Abb. zeigt, dass zentrale Versorgungsbereiche sich in der Tiefe und Breite der Versorgungsfunktion unterscheiden können.

Abb. 8: Hierarchie zentraler Versorgungsbereiche



Quelle: cima 2020

1. **Hauptzentren bzw. Innenstadtzentren**, die einen größeren Einzugsbereich, in der Regel das gesamte Stadtgebiet und ggf. darüber hinaus ein weiteres Umland, versorgen und in denen regelmäßig ein breites Spektrum von Waren für den lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf angeboten wird,
2. **Nebenzentren**, die einen mittleren Einzugsbereich, zumeist bestimmte Bezirke größerer Städte, versorgen und in denen regelmäßig zumindest ein breiteres Spektrum von Waren für den mittel- und kurzfristigen, ggf. auch den langfristigen Bedarf angeboten wird,
3. **Grund- und Nahversorgungszentren**, die einen kleineren Einzugsbereich, in der Regel nur bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleinere Orte, versorgen und in denen

<sup>6</sup> Vgl. Kuschnerus, U.: Der sachgerechte Bebauungsplan. Bonn 2010, S. 109f

<sup>7</sup> BVerwG, Ur. V. 17.12.2009 – 4 C 2.08

regelmäßig vorwiegend Waren für den kurzfristigen Bedarf und ggf. auch für Teilbereich des mittelfristigen Bedarfs, angeboten werden<sup>8</sup>.

Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich übernehmen. Das OVG Münster hat die obenstehende Hierarchie von zentralen Versorgungsbereichen bestätigt<sup>9</sup>.

In der Erstkommentierung des BauGB 2004 führen BERKEMANN und HALAMA als Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche aus:

- Nachvollziehbare, eindeutige Festlegung und Dokumentation der tatsächlichen Verhältnisse,
- Darstellung und Festsetzungen in Bauleitplänen bzw. Raumordnungsplänen,
- Darstellung in sonstigen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen (Zentrenkonzepte, Einzelhandelskonzepte).

Diese eher abstrakte, rechtsdeterministische Beschreibung, was zentrale Versorgungsbereiche sein können, fordert in jedem Fall die umfassende Begründung der konkreten Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche. Die nachvollziehbare, eindeutige Festlegung mit einer Dokumentation der tatsächlichen Verhältnisse heißt auch, dass Angebotsqualitäten eines zentralen Versorgungsbereichs standörtlich erfasst werden müssen. Eine bloße räumliche Abgrenzung mittels Abgrenzung eines möglichen Suchraumes eines zentralen Versorgungsbereichs reicht nicht aus.

<sup>8</sup> Das BVerwG führt in seiner Urteilsbegründung zu den Urteilen vom 17.12.2009 hierzu aus: „Ein zentraler Versorgungsbereich setzt keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus. Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung.“

Aus der Planungspraxis und aktuellen Rechtsprechung resultieren weitere Anforderungen an die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche:

- Zentrale Versorgungsbereiche müssen **eindeutig bestimmt** sein. Es reicht nicht aus, sie vage, z. B. als kreisförmige Markierungen zu definieren. Es hat eine weitestgehend parzellenscharfe Abgrenzung zu erfolgen, um eindeutig zu definieren, welche Betriebe oder Grundstücke im zentralen Versorgungsbereich liegen und somit schützenswert und entwicklungsfähig sind.<sup>10</sup> Erste verwaltungsgerichtliche Urteile fordern darüber hinaus, dass zentrale Versorgungsbereiche Einzelhandelsunternehmen mit maßgeblich relevanter Versorgungsfunktion enthalten müssen. Es reicht nicht, einen Standortbereich mit nur noch rudimentärer Versorgungsfunktion (Kiosk, Trinkhalle, kleinflächiger Nahversorger etc.) als zentralen Versorgungsbereich auszuweisen.<sup>11</sup>
- Zentrale Versorgungsbereiche sind letztendlich auch als **Entwicklungsangebot** aufzufassen. Sie definieren, wo sich zukünftig die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten etablieren soll. Mit dem Entwicklungsangebot verknüpft ist die spätere Überprüfung hinsichtlich Auswirkungen und ggf. schädlichen Auswirkungen konkreter Planvorhaben auch auf benachbarte Zentrale Versorgungsbereiche.

Zentrale Versorgungsbereiche können und sollen also auch zukünftige Entwicklungsplanungen mitberücksichtigen. Diese Planungen müssen jedoch hinreichend konkret sein, z. B. durch absehbare Anpassungen in der Flächennutzungs- und Bauleitplanung oder eindeutige, fundierte Standortentwicklungsempfehlungen innerhalb eines Einzelhandelskonzeptes.

<sup>9</sup> Vgl. OVG NRW, Urteil vom 11.12.2006 – 7A 964/05 – BRS 70 Nr. 90).

<sup>10</sup> Vgl. Geyer: Neuregelungen für den Einzelhandel. In: PlanerIn, Heft 3, 2005.

<sup>11</sup> Zum Begriff ‚Zentral‘ wird in den Urteilsbegründungen der BVerwG-Urteile vom 17.12.2009 – 4 C 1.08 und 4 C 2.08 Stellung genommen. Er ist funktional und nicht geographisch aufzufassen. Es muss ein relevanter Besatz an Versorgungsfunktion vorliegen.

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.

Die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen hat sich nicht ausschließlich an den Einzelhandelsnutzungen zu orientieren. Insbesondere bei zentralen Versorgungsbereichen in der Funktion des Haupt- oder Nebenzentrums kommt es auf eine **Funktionsvielfalt** an. Die Standorte von kundenorientierten Dienstleistungen, Gastronomie, Schulen und weiteren Bildungseinrichtungen, Kirchen und kirchlichen Einrichtungen, Dienststellen der öffentlichen Verwaltung sollten bei der Abgrenzung mitberücksichtigt werden, wenn sie städtebaulich und funktional eine Einheit bilden. In der aktuellen Rechtsprechung zeichnet sich ein Trend ab, dass multifunktional abgegrenzte und dezidiert in ihrer Abgrenzung begründete zentrale Versorgungsbereiche nachhaltig rechtlichen Überprüfungen standhalten.

Schwieriger bleibt die Abgrenzung von Nahversorgungszentren, wo von Natur aus die Breite des Angebots beschränkt bleibt. Oftmals verfügen historische oder ländliche Ortskernlagen nicht mehr über zentrale Versorgungslagen, so dass auch teilintegrierte Versorgungsstandorte von Lebensmitteldiscountern und Verbrauchermärkten in der Diskussion um die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen Berücksichtigung finden.

Bei der Beurteilung vor Ort, ob ein Einzelhandelsstandort als zentraler Versorgungsbereich einzustufen ist, orientiert sich die cima an den Kernaussagen des BVerwG und der aktuellen Rechtsprechung des OVG Münster und relevanten Kommentierungen zum BauGB. Grundsätzlich gilt es, die aktuelle Situation und die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten gleichermaßen zu berücksichtigen. Dementsprechend werden folgende **Kriterien für eine Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche** herangezogen:

- Umfang des vorhandenen Einzelhandelsbestandes und Bedeutung der bestehenden Versorgungsfunktion
- Umfang des vorhandenen Dienstleistungsbestandes und zu berücksichtigender öffentlicher Einrichtungen
- städtebaulich integrierte Lage (fußläufige Erreichbarkeit, ergänzende ÖPNV-Erreichbarkeit)
- Einheitlichkeit der funktionalen, städtebaulichen und räumlichen Struktur
- städtebauliche Planungen der Gemeinde und geplante Versorgungsfunktion für einen bestimmten Einzugsbereich, wobei die Wirkung über den unmittelbaren Nahbereich hinausgeht

## 4 Zentrenstruktur in der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden

Die Siedlungsstruktur und der vorhandene Einzelhandelsbesatz wurden bereits 2018/19 im Rahmen der Erstellung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes untersucht. Es wurde mit dem zentralen Versorgungsbereich Neuenkirchen nur ein ZVB im Gemeindegebiet abgegrenzt.

### 4.1 Zentraler Versorgungsbereich Neuenkirchen (Hauptzentrum)

Der zentrale Versorgungsbereich (ZVB) Neuenkirchen übernimmt die Funktion des Hauptzentrums der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden. Innerhalb des definierten Bereichs ist ein bedeutender Anteil des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes vorhanden (60 % der Einzelhandelsbetriebe bzw. 69 % der Verkaufsflächen in der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden). Ergänzend finden sich in dem definierten Bereich Dienstleistungseinrichtungen (Ärzte, Pflegedienst, Banken, Gastronomie etc.). Ferner ist eine Integration in die Wohngebiete gegeben.

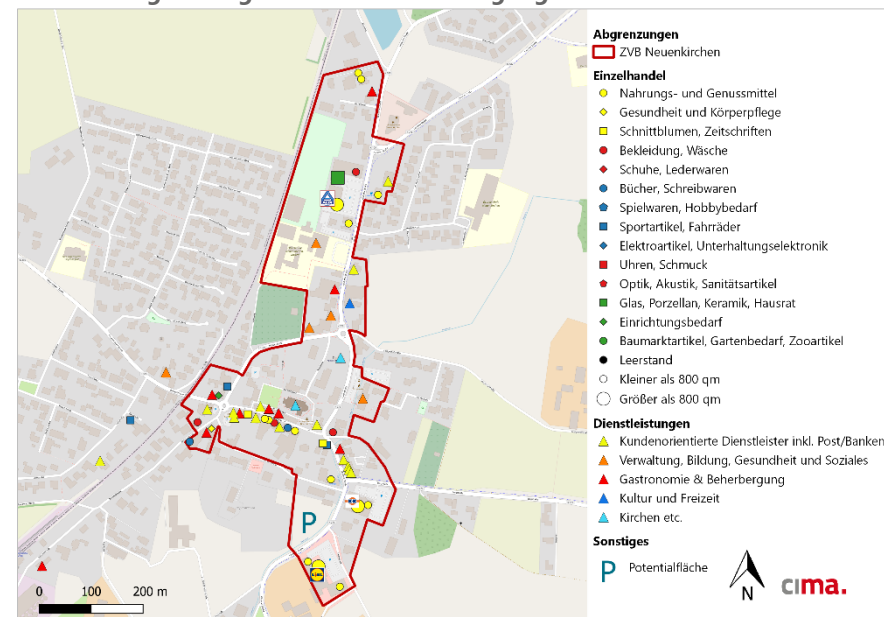
Der für den großflächigen Einzelhandel relevante Bereich des zentralen Versorgungsbereiches setzt sich aus dem Haupteinkaufsbereich entlang der Große Straße zusammen. Dazu gehören unter anderem die Lebensmittelanbieter K+K sowie mehrere kleinflächige inhabergeführte Geschäfte. Im weiteren Verlauf der Straße an der Kreuzung zur Hakenstraße befindet sich zudem der Lebensmitteldiscounter LIDL sowie das GETRÄNKEHAUS.

Der nördliche Pol des zentralen Versorgungsbereichs befindet sich entlang der Holdorfer Straße. Der Einzelhandelsangebot ist geprägt durch die beiden großflächigen Anbieter ALDI und POSTEN-BÖRSE sowie dem Textildiscounter KIK. Ergänzt wird der Standort durch eine Bäckerei und eine Tankstelle.

Das Angebot im gesamten Zentralen Versorgungsbereich wird durch diverse Dienstleistungsbetriebe (u.a. Banken, Gastronomie, etc.) und kirchliche Gebäude ergänzt.

Dem zentralen Versorgungsbereich Neuenkirchen kommt zusammenfassend die wesentliche Versorgungsfunktion für zentrenrelevante Sortimente für den Ortsteil sowie zugleich für die gesamte Gemeinde zu.

Abb. 9: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Neuenkirchen

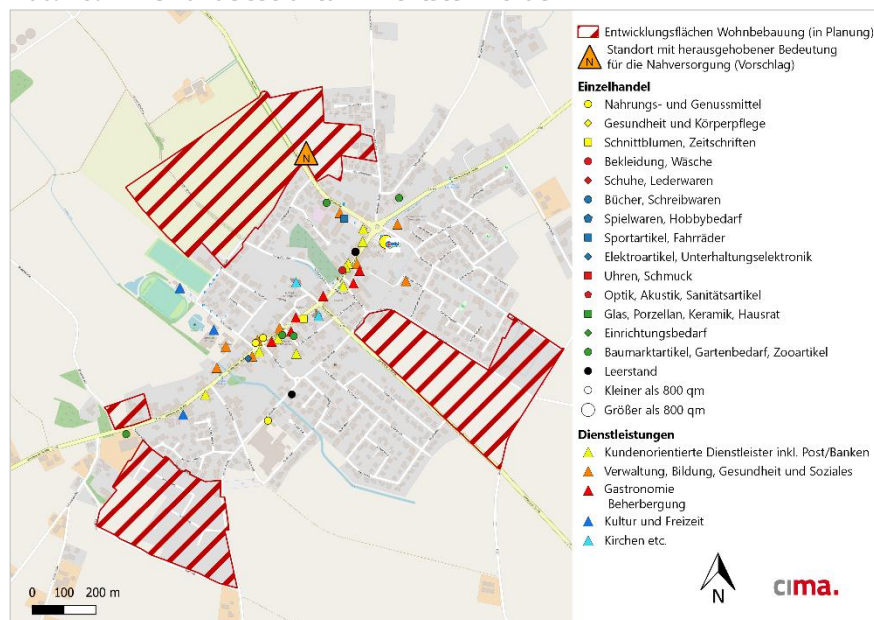


Quelle: cima 2018; Kartengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende

## 4.2 Versorgungsstruktur im Ortsteil Vörden

Abgesehen von einigen solitär gelegenen Betrieben in den Ortsteilen Westerhausen, Nellinghof und Hörsten findet sich im Gemeindegebiet eine weitere Konzentration von Einzelhandels- sowie Dienstleistungsangeboten im Ortsteil Vörden. Die mit Abstand größten Verkaufsflächen bieten hier der COMBI-MARKT sowie das Bekleidungsgeschäft MODE & DESIGN LINDEMANN. Zahlenmäßig ist der Einzelhandelsbesatz im Vergleich zum Angebot in Neuenkirchen zwar relativ gering, aber dieser Standort bildet dennoch eine sinnvolle Ergänzung zum übrigen Angebot, v.a. im Bereich der Nahversorgung, wie das kommunale Einzelhandelskonzept 2019 feststellt.

Abb. 10: Einzelhandelsstruktur im Ortsteil Vörden



Quelle: cima 2018; Entwicklungskonzepte der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden. Kartengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende

Die Ausweisung eines zweiten zentralen Versorgungsbereichs in der Gemeinde für den Ortskern Vörden im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzepts war 2019 aufgrund des geringen und verstreut liegenden Besatzes nicht angezeigt sowie rechtlich nicht möglich, da davon auszugehen war, dass im Zuge der Neuaufstellung des RROP der Ortsteil Vörden nicht als zentraler Ort ausgewiesen wird. Dem Entsprechend ist es mit dem RROP 2021 des Landkreises Vechta auch gekommen.

Dennoch ist laut Einzelhandelskonzept eine nachhaltige Sicherung oder gar ein Ausbau der Nahversorgung in diesem Ortsteil wünschenswert, da dieser einen nicht zu vernachlässigen Teil der Gemeindebevölkerung v.a. mit Gütern des periodischen Bedarfsbereiches versorgt. Seinerzeit waren zudem eine Reihe von zusätzlichen Wohnbebauungen geplant (vgl. Entwicklungsflächen in Abb. 10), wodurch es langfristig eine Bevölkerungszunahme für den Ortsteil Vörden zu erwarten ist und das Nachfragepotential tendenziell steigen wird.

Um mittelfristig eine Modernisierung und Erweiterung der Lebensmittelversorgung zu ermöglichen, wurde mit dem Einzelhandelskonzept 2019 die Ausweisung des Ortsteils Vörden als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung angestoßen. Mit der Neuaufstellung des RROP wurde diese Einschätzung bestätigt und übernommen.

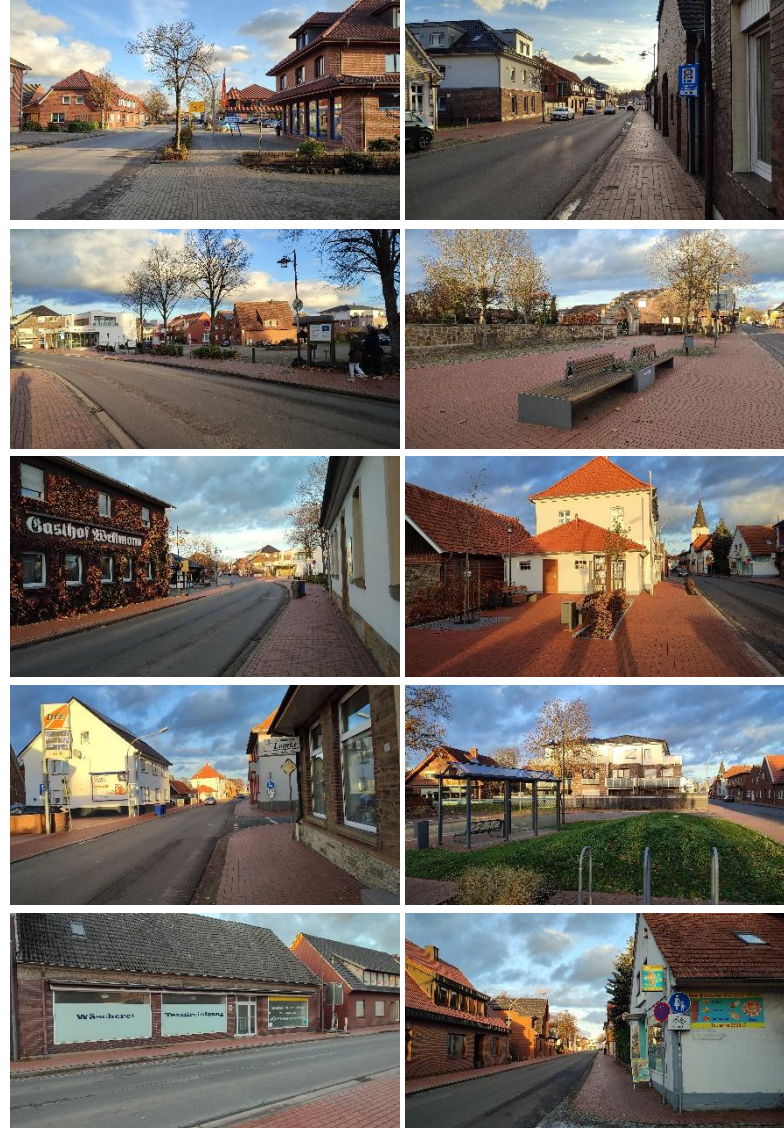
Bei der Überprüfung des Einzelhandelsbesatzes im November 2025 wurde ein Rückgang um zwei Betriebe, d.h. -18 %, im Vergleich zu 2018 festgestellt. Der Eindruck des lückenhaften und immer wieder von Wohnnutzung unterbrochenen Besatzes wird dadurch verstärkt. Die folgenden Abbildungen zeigen Betriebe und Eindrücke entlang der Lindenstraße und Osnabrücker Straße im OT Vörden.

Abb. 11: Einzelhandelsbetriebe im Ortsteil Vörden (Auswahl)



Quelle: cima 2025

Abb. 12: Eindrücke aus dem Ortsteil Vörden



Quelle: cima 2025

## 5 Prüfung auf Vorliegen eines faktischen ZVB im Ortsteil Vörden

Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird geprüft, ob im Ortsteil Vörden der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden ein faktischer zentraler Versorgungsbereich (ZVB) anzunehmen ist. Unabhängig von der formalen Festlegung in kommunalen Einzelhandelskonzepten können sich räumlich-funktionale Versorgungsstrukturen herausbilden, die aufgrund ihrer Nutzungsdichte, Angebotsvielfalt sowie ihrer Versorgungsfunktion für die wohnortnahe Versorgung und darüber hinaus als faktischer ZVB einzustufen sind. Die Prüfung erfolgt vor diesem Hintergrund anhand der vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen, deren räumlicher Konzentration sowie der städtebaulichen Einbindung und Erreichbarkeit. Die Kriterien, welche für eine Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche herangezogen werden (vgl. Kap. 3), werden nun einzeln geprüft.

### **Kriterium 1: Umfang und räumliche Konzentration des vorhandenen Einzelhandelsbestandes in einem abgrenzbaren Bereich und Bedeutung der bestehenden Versorgungsfunktion.**

Für die Annahme eines faktischen zentralen Versorgungsbereichs ist maßgeblich, ob im Ortskern Vörden eine erkennbare räumliche Bündelung von Einzelhandelsnutzungen vorliegt, die über eine zufällige Streuung einzelner Betriebe hinausgeht. Als Hinweis auf eine solche Konzentration ist insbesondere eine Lagehäufung entlang einer prägenden Hauptachse, Kreuzung oder Platzstruktur relevant.

Für die Bewertung wurde eine Aktualisierung des Einzelhandelsbestands sowie weiterer Nutzungen im Rahmen einer vor-Ort Erhebung im November 2025 durchgeführt (s. Abb. 13). Entlang der Osnabrücker Straße im Ortskern Vörden sind verschiedene, für die Grundversorgung typische Nutzungen nachweisbar. Dazu zählt in erster Linie der großflächige Lebensmittelmarkt Combi (über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) am Kreisverkehr und Verkehrsknotenpunkt des Ortes an der Osnabrücker Straße gelegen. Der Lebensmittelmarkt enthält zudem eine Bäckerei (Bäckerei Wolke) in der

Vorkassenzone des Marktes. In diesem Bereich schließen sich an der Lindenstraße das Fahrradgeschäft BÖCKMANN (rd. 220 m<sup>2</sup>) sowie der RAIF-EISEN-Markt (rd. 150 m<sup>2</sup>) an. Die weiteren Einzelhandelsbetriebe kommen der Osnabrücker Straße in südlicher Richtung folgend mit dem Textilhaus LINDEMANN (rd. 320 m<sup>2</sup>), welches das zweitgrößte Geschäft nach dem COMBI-Markt darstellt. Der Osnabrücker Straße weiter in südlicher Richtung folgend sind die weiteren ca. 180 Meter ab dem Textilhaus keine Einzelhandelsbetriebe vorzufinden, bis mit dem GOLD- und PELZANKAUF, mit Reinigungsservice und beschränkten Öffnungszeiten, ein weiteres Geschäft folgt, welches allerdings nur begrenzt für Kundenfrequenz sorgt. Auf den anschließenden 200 Metern ist dann wieder ein etwas höherer Besatz festzustellen, der aber stets von Wohnnutzung unterbrochen wird. Zu nennen sind der Metallbauer MÖLLER, der neben Handwerker- und Serviceleistungen auch ein begrenztes Sortiment bietet, die BFT Tankstelle und der Elektronikfachhändler NIEPEL (rd. 70 m<sup>2</sup>). Die Laufkundschaft und dieser Betriebe und der Austausch untereinander ist nur gering ausgeprägt. Südlich des Elektronikgeschäfts folgen in näherer Entfernung keine weiteren Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme der Fleischerei in der Schillerstraße 2, abseits der Osnabrücker Straße.

Insgesamt ist der Besatz damit sehr verteilt und nicht auf einen Kernbereich konzentriert. Es bildet sich kein eindeutiger Konzentrationsbereich heraus. Die fußläufige Distanz zwischen dem RAIF-EISEN-Markt an der Lindenallee im Norden und dem Elektromarkt NIEPEL an der Osnabrücker Straße im Süden beträgt ca. 750 Meter bzw. 10 Min. Gehzeit, sehr lang für einen Ortsteil ohne grundzentrale Festsetzung. Durch die Festlegung als herausgehobener Standort für die Nahversorgung durch die Regionalplanung wurde ebenfalls attestiert, dass es keine agglomerierende Wirkung durch weitere (großflächige) Einzelhandelsbetriebe gibt.

Im Vergleich zur letzten Erhebung im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes aus 2018 ist der Bestand im beschriebenen Bereich um

zwei Betriebe zurückgegangen. Eine Backstube ist zu Wohnen umfunktio- niert worden; ein Farben- und Tapetengeschäft ist zu einem Leerstand ge- worden. Im Bereich Dienstleistung sind weitere Leerstände vorhanden.

Der großflächige COMBI-Markt hat zweifelsfrei die größte Magnetwirkung für den Bereich und strahlt mit seinem periodischen Angebot über den Ortsteil hinaus.

Das Textil- und Bekleidungsgeschäft LINDEMANN ist mit rd. 320 m<sup>2</sup> das zweitgrößte Geschäft in Vörden und als kleinteiliges, etabliertes, inhaber- geführtes Fachgeschäft einzuordnen, dessen Sortiment überwiegend auf klassisch-zeitlose, nicht trendorientierte Bekleidung sowie Anlassmode ausgerichtet ist. Der Einzugsbereich beschränkt sich damit im Wesentli- chen auf die ortsansässige Bevölkerung sowie das unmittelbare Umfeld, da die Konkurrenz durch größere Bekleidungsanbieter in benachbarten Grund- und Mittelzentren (u.a. Damme, Bramsche) groß ist. Durch eine Stammkundschaft kann das Einzugsgebiet mitunter vereinzelt über den Ortsteil und das Gemeindegebiet hinausreichen. Dies ist jedoch nicht die Regel.

Das Fahrradgeschäft BÖCKMANN ist als klassischer lokaler Fachhändler mit Werkstatt- und Serviceangebot einzuordnen, dessen Einzugsbereich sich im Wesentlichen auf den Ortsteil Vörden sowie das Gemeindegebiet erstreckt. Eine überregionale Strahlkraft ist aufgrund der Betriebsgröße und des Sortiments nicht anzunehmen. Im näheren Umfeld bestehen mehrere konkurrierende Fahrradfachgeschäfte, insbesondere in den be- nachbarten Orten Neuenkirchen (Fahrradfachmann Becker) und Damme (Fahrradhaus Goda, Fahrradladen Franz Siefke). Zusätzlich gibt es in um- liegenden Mittelstädten größere Fachhändler und teils auch regionale Fahrrad-Center, die ein breiteres Sortiment inklusive E-Bike-Schwerpunkt haben (z. B. Bike-Center Bramsche). Vor diesem Hintergrund ist das Fahr- radgeschäft Böckmann primär als lokal bis maximal nahregional wirksamer Versorgungsbaustein zu bewerten.

Das Elektrofachgeschäft NIEPEL ist mit einer Verkaufsfläche von rund 70 m<sup>2</sup> als sehr kleinteiliger, lokal orientierter Betrieb mit deutlichem Schwerpunkt auf Reparatur- und Serviceleistungen einzuordnen.

Aufgrund der geringen Verkaufsfläche und der funktionalen Ausrichtung trägt der Betrieb nur in begrenztem Umfang zur Frequenzbildung im Orts- kern bei. Der Standort ist daher als ergänzender, lokaler Handels- und Dienstleistungsservice zu bewerten.

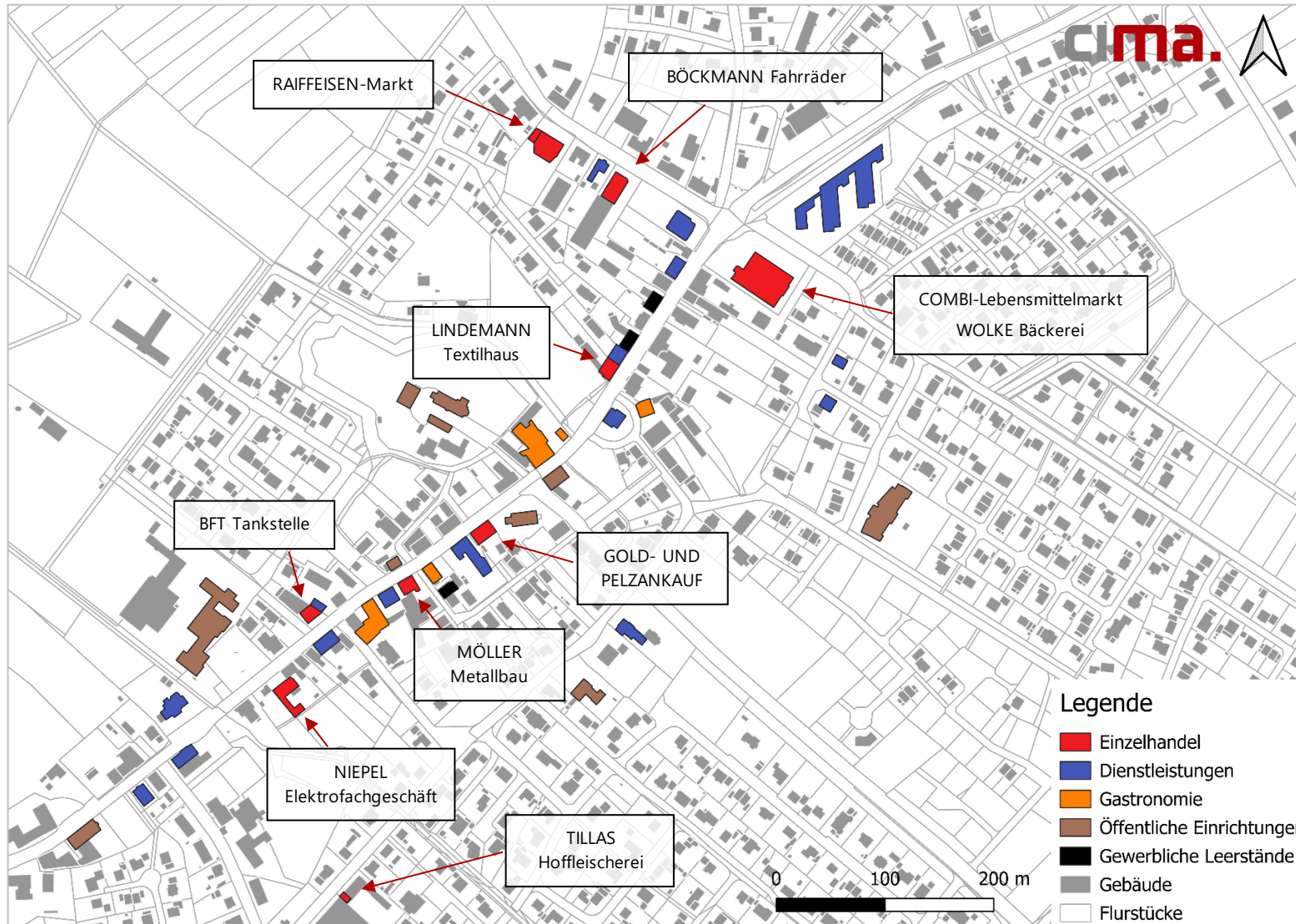
Alle weiteren Betriebe im Ortskern von Vörden können aufgrund ihrer Sor- timents- und Kundschaftsausrichtung und Verkaufsflächengröße nur eine kleinräumige Wirkungsintensität aufweisen.

Als Indikator für die Bedeutsamkeit oder gar Bedeutungsüberschuss des lokalen Einzelhandels fungiert die Einzelhandelszentralität. Diese wurde für die gesamte Gemeinde Neuenkirchen-Vörden im Einzelhandelskon- zept 2019 mit nur 49 % als durchschnittlich für ein Grundzentrum bewert- et; für Vörden lag der Wert gar nur bei 31 % (vgl. Kapitel 2.5). Einzig in den Warengruppen Sportartikel und Fahrräder (109,4 %) sowie Nahrungs- und Genussmittel (101,1 %) entspricht der im Gemeindegebiet getätigte Umsatz auch der lokalen Kaufkraft; im OT Vörden lagen die Werte jedoch nur bei 62,6 % bzw. 45,5 %. In der Warengruppe Bekleidung/Wäsche lag die Zentralität nur bei 61,7 % (OT Vörden: 43,6 %), bei Elektroartikel/Un- terhaltungselektronik bei 21,7 % (OT Vörden: 16,8 %) (vgl. Abb. 6, S. 10, Abb. 7, S. 11). Laut kommunalem Einzelhandelskonzept belief sich der Kaufkraftabfluss auf rd. 46 % des in der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden vorhandenen Nachfragevolumens. Kaufkraftzuflüsse konnten nur in gering- em Umfang festgestellt werden und basierten in erster Linie auf der An- gebotskompetenz im Einzelhandel im Ortsteil Neuenkirchen.

Es lässt sich keine hohe Anziehungskraft der Betriebe im Gemeindegebiet insgesamt und noch weniger für den Besitz nur in Vörden ableiten. Ent- sprechend waren und sind die Voraussetzungen für einen zweiten zentra- len Versorgungsbereich im Gemeindegebiet mangels Angebotsdichte und Bedeutungsüberschuss nicht gegeben.

**Kriterium 1 wird nicht erfüllt, da der Einzelhandelsbesatz im Ortskern von Vörden stark gestreut ist, keine zentrentypische räumliche Kon- zentration aufweist und ein Bedeutungsüberschuss mit entsprechend großer Sogkraft nicht erkennbar ist.**

Abb. 13: Erhebung der Nutzungen in der Ortsmitte von Vörden 2025



Quelle: cima 2026; Kartengrundlage: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), 2026

**Kriterium 2: Umfang des vorhandenen Dienstleistungsbestandes und zu berücksichtigender öffentlicher Einrichtungen (Nutzungsmischung).**

Ein wesentliches Merkmal zentraler Versorgungsbereiche ist neben der Einzelhandelsfunktion das Vorhandensein ergänzender, frequenzerzeugender Nutzungen. Hierzu zählen insbesondere Dienstleistungen, gastronomische Angebote, gesundheitsbezogene Einrichtungen sowie öffentliche Nutzungen, die zusätzliche Besuchsanlässe schaffen und die Funktionsfähigkeit eines Zentrums stützen. Eine entsprechende Nutzungsmischung kann dazu beitragen, dass sich Kopplungseffekte zwischen verschiedenen Angeboten ergeben und der Bereich als alltäglicher Anlaufpunkt im Ortsteil wahrgenommen wird. In Abb. 13 sind neben den Einzelhandelsbetrieben auch Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen und gastronomische Angebote kartiert.

Entlang bzw. im Umfeld der Osnabrücker Straße sind verschiedene ergänzende Nutzungen vorhanden, die regelmäßige Besuchsströme auslösen können. Hierzu zählen insbesondere Dienstleistungsangebote (z. B. Volksbank, Landessparkasse, Friseursalon, Versicherungsbüro, Fahrschule). Solche Nutzungen erhöhen die Besuchsfrequenz über den reinen Einkauf hinaus und tragen zur funktionalen Bündelung im Ortskern bei.

Darüber hinaus sind im weiteren Ortskernumfeld öffentliche bzw. allgemein zugängliche Einrichtungen als potenzielle Zielpunkte vorhanden, die die zentrale Bedeutung des Bereichs zusätzlich stützen können. Dies sind z. B. die Kita, Bücherei und altes Rathaus, Kirche und Pfarrhaus oder Grundschule. Insgesamt deutet die Kombination aus Einzelhandel und ergänzenden Dienstleistungen/Infrastrukturen auf eine grundsätzliche Nutzungsmischung hin. Gastronomische und medizinische Einrichtungen ergänzen den Besatz.

**Kriterium 2 wird teilweise erfüllt, da zwar ergänzende Dienstleistungen und öffentliche Einrichtungen vorhanden sind, die Nutzungsmischung jedoch keine zentrenprägende Dichte erreicht und überwiegend nahversorgungsorientiert bleibt.**

**Kriterium 3: Einbindung in zusammenhängend bebaute, zentral gelegene Strukturen (städtebaulich integrierte Lage, fußläufige Erreichbarkeit, ergänzende ÖPNV-Erreichbarkeit).**

Ein zentraler Versorgungsbereich setzt eine städtebaulich integrierte Lage voraus (peripher gelegene Standort sind i.d.R. keine ZVB). Diese liegt insbesondere dann vor, wenn sich die relevanten Nutzungen in zusammenhängend bebauten, zentral gelegenen Siedlungsstrukturen befinden, eine fußläufige Erreichbarkeit aus umliegenden Wohnbereichen gegeben ist, und der Standort ergänzend mit dem ÖPNV erreichbar ist.

Für den Ortskern von Vörden ist die Osnabrücker Straße als zentrale Achse innerhalb des Siedlungszusammenhangs einzuordnen. Im unmittelbaren Umfeld dieser Achse sind zentrale, publikumsorientierte Nutzungen wie Verwaltungsfunktionen verortet. Der Bereich ist in die umgebenden Wohngebiete integriert und weist einen Bezug zu diesen auf.

Aus städtebaulicher Sicht spricht darüber hinaus die bestehende Gehweg-/Radweginfrastruktur entlang der Osnabrücker Straße dafür, dass der Ortskernbereich grundsätzlich auch fußläufig erschlossen ist. Dabei ist der Bereich nicht nur zum Durchqueren gedacht, sondern hält auch eine gewisse Aufenthaltsqualität bereit. Hierfür sprechen die platzähnlichen Strukturen an der Landessparkasse (Koppelstr.) und weiter südlich gegenüber Elektrogeschäft NIEPEL. Hinsichtlich der ÖPNV-Erreichbarkeit befinden sich mit der Haltestelle „Koppelweg“ und „Grundschule“ zwei Haltestellen im Umfeld. Diese werden von allen im Ort verkehrenden Linien X585, 620, 671 und 672 angesteuert und ermöglichen Fahrten nach Neuenkirchen, Damme oder Osnabrück.

Insgesamt bestehen deutliche Anhaltspunkte dafür, dass der Bereich entlang der Osnabrücker Straße im Ortskern Vörden städtebaulich integriert und in den zusammenhängenden Siedlungsbereich eingebunden sind.

**Kriterium 3 kann als erfüllt angesehen werden, da der Bereich entlang der Osnabrücker Straße siedlungsstrukturell integriert, fußläufig aus den angrenzenden Wohngebieten erreichbar und ergänzend an den ÖPNV angebunden ist.**

**Kriterium 4: Einheitlichkeit der funktionalen, städtebaulichen und räumlichen Struktur.**

Für die Annahme eines (faktischen) zentralen Versorgungsbereichs ist erforderlich, dass die relevanten Nutzungen nicht nur vorhanden sind, sondern auch eine funktionale und räumliche Einheit bilden. Ein zentraler Versorgungsbereich zeichnet sich typischerweise dadurch aus, dass die Betriebe und ergänzenden Nutzungen in einem städtebaulich zusammenhängenden Bereich liegen, miteinander verknüpft sind und sich als zusammenhängender „Zentrumsbereich“ bzw. Versorgungsschwerpunkt wahrnehmen lassen. Maßgeblich ist damit nicht nur die Anzahl der Nutzungen, sondern insbesondere deren räumliche Bündelung und gegenseitige funktionale Ergänzung.

Im Ortskern von Vörden lassen sich entlang der Osnabrücker Straße mehrere zentrale Nutzungsbausteine feststellen, die grundsätzlich eine gemeinsame Struktur unterstützen. Als wesentliche Ankerfunktion ist der Nahversorgerstandort (Combi Verbrauchermarkt) in der Osnabrücker Straße 1 vorhanden; unmittelbar am bzw. im Nahbereich sind zudem ergänzende Angebote wie eine Bäckerei und ein Finanzdienstleister verortet. Diese Kombination spricht für eine funktionale Ergänzung im Sinne der Nahversorgung (Einkauf + ergänzendes Angebot/Service). Darüber hinaus sind entlang derselben Achse verschiedene Dienstleistungs- und ergänzende Nutzungen nachweisbar (z. B. Friseur, Gastronomie/Imbiss, Bibliothek bzw. öffentliche Einrichtung). Diese Nutzungen sind geeignet, zusätzliche Besuchsanlässe auszulösen und die räumliche Struktur des Ortskerns zu beleben.

Eine städtebauliche Zäsur, beispielsweise durch große Wohnblöcke, ein Gewerbegebiet, Bahnschienen oder eine stark befahrene Verkehrsachse, gibt es nicht. Entsprechend ist der Bereich als stets durch Wohnnutzung aufgelockerte, städtebauliche und funktionale Einheit zu verstehen.

**Kriterium 4 ist erfüllt, da der Ortskern keine städtebaulichen Zäsuren aufweist und damit als funktionale und räumliche Einheit wahrgenommen werden kann.**

**Kriterium 5: Städtebauliche Planungen der Gemeinde und geplante Versorgungsfunktion für einen bestimmten Einzugsbereich, wobei die Wirkung über den unmittelbaren Nahbereich hinausgeht.**

Für die Bewertung eines (faktischen) zentralen Versorgungsbereichs ist zu berücksichtigen, inwieweit sich aus den städtebaulichen und konzeptionellen Zielsetzungen der Gemeinde eine geplante Versorgungsfunktion für einen bestimmten Einzugsbereich ableiten lässt. Maßgeblich ist hierbei insbesondere das kommunale Einzelhandelskonzept als strategisches Steuerungsinstrument der Gemeinde.

Im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden aus dem Jahr 2019 ist für den Ortsteil Vörden kein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Stattdessen wird Vörden im konzeptionellen Rahmen primär eine Nahversorgungsfunktion zugeordnet und im RROP bestätigt.

Vor diesem Hintergrund ist auch die tatsächliche Standortwirkung entlang der Osnabrücker Straße einzuordnen. Während der dort verortete Nahversorger (Combi-Verbrauchermarkt) aufgrund seiner Angebotsbreite und Kundenfrequenz eine gewisse über den engsten Nahbereich hinausgehende Anziehungskraft entfalten kann, ist eine solche Wirkung für den übrigen Ortskernbereich insgesamt nicht festzustellen. Die ergänzenden Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Infrastrukturnutzungen sind in ihrer Ausprägung überwiegend auf die wohnortnahe Versorgung ausgerichtet und besitzen für sich genommen keine eigenständige, überörtliche bzw. ortsteilübergreifende Versorgungsrelevanz (vgl. Kriterium 1).

**Kriterium 5 ist nicht erfüllt, da der Ortskern keine über den Nahbereich hinausgehende Versorgungswirkung oder funktionale Einheit mit eigenständigem Einzugsbereich erkennen lässt und die Planungen der Gemeinde laut Einzelhandelskonzept nur eine Nahversorgungsfunktion für den Bereich vorsieht.**

## 6 Zusammenfassung

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung war die gutachterliche Prüfung, ob sich im Ortsteil Vörden der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden – ungeachtet der fehlenden formalen Ausweisung im Einzelhandelskonzept 2019 – ein faktischer zentraler Versorgungsbereich ableiten lässt. Grundlage der Bewertung bildeten die in der Rechtsprechung und Planungspraxis etablierten Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, die in Kapitel 5 systematisch geprüft wurden.

Die Analyse zeigt, dass sich die Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Infrastrukturnutzungen im Ortsteil Vörden zwar überwiegend entlang der Osnabrücker Straße liegen, der Einzelhandelsbesatz jedoch räumlich stark gestreut ist und keinen klar abgrenzbaren, kompakten Kernbereich ausbildet. Insbesondere zwischen den relevanten Einzelhandelsstandorten bestehen größere fußläufige Distanzen, sodass keine dichte Konzentration im Sinne eines klassischen Zentrums vorliegt. Der vorhandene Einzelhandelsbestand ist zudem zahlenmäßig begrenzt und seit der letzten Erhebung (2018) rückläufig.

Hinsichtlich der Nutzungsmischung sind im Ortskern ergänzende Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen sowie einzelne gastronomische und medizinische Angebote vorhanden. Diese tragen grundsätzlich zur Belebung des Bereichs bei, entfalten jedoch in ihrer Gesamtheit keine zentrenprägende Wirkung, sondern sind überwiegend auf die wohnortnahe Versorgung ausgerichtet.

Die Prüfung der städtebaulichen Integration ergibt, dass der Bereich entlang der Osnabrücker Straße in den zusammenhängenden Siedlungsbereich eingebunden ist, eine fußläufige Erreichbarkeit aus angrenzenden Wohngebieten besteht und eine ergänzende ÖPNV-Anbindung gegeben ist. Dieses Kriterium ist grundsätzlich erfüllt und spricht für eine integrierte Lage innerhalb des Ortsteils.

Auch eine grundsätzliche funktionale und städtebauliche Einheitlichkeit lässt sich feststellen, da keine trennenden Zäsuren innerhalb des

Untersuchungsraums vorliegen und die Nutzungen entlang derselben Achse angeordnet sind. Gleichwohl wird diese Einheitlichkeit durch die geringe Dichte, häufige Mischung mit Wohngebäuden und die lange, lineare Ausdehnung des Bereichs deutlich abgeschwächt.

Entscheidend für die Gesamtbewertung ist schließlich auch der Blick auf die städtebaulichen und konzeptionellen Zielsetzungen der Gemeinde. Das Einzelhandelskonzept 2019 weist für den Ortsteil Vörden ausdrücklich keinen zentralen Versorgungsbereich aus, sondern ordnet dem Standort eine Nahversorgungsfunktion zu. Diese Einschätzung wird durch die tatsächlichen Standortverhältnisse bestätigt: Während der Combi-Verbrauchermarkt eine gewisse Anziehungskraft über den unmittelbaren Nahbereich hinaus entfalten kann, ist für den übrigen Ortskernbereich keine übergeordnete Versorgungswirkung festzustellen. Der Bereich wirkt damit nicht als funktionale Einheit mit eigenständigem Einzugsbereich über die wohnortnahe Versorgung hinaus.

Kriterium	Bewertung
Vorhandener Einzelhandelsbestand, räumliche Konzentration	●
Nutzungsmischung, ergänzende Funktionen	●
Städtebauliche Integration	●
Einheitlichkeit der Struktur	●
Geplante Versorgungsfunktion	●

Legende: ● erfüllt | ● teilweise erfüllt | ● nicht erfüllt

In der Gesamtschau der geprüften Kriterien kann für den Ortskern Vörden **kein faktischer zentraler Versorgungsbereich im Sinne der Rechtsprechung abgeleitet werden**. Zwar sind einzelne Kriterien erfüllt, jedoch fehlen eine ausreichende räumliche Konzentration, eine klare zentrenprägende Angebotsstruktur sowie eine über den Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion.

## 7 Anhang

### 7.1 Erhebung des bestehenden Einzelhandelsangebotes

Im Rahmen der Untersuchung wurde im November 2025 eine Bestandsaufnahme aller existierenden Einzelhandelsbetriebe 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,
- 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 folgenden Kriterien (vgl. auch nachfolgende Seite):

- Bedienungsform,
- Preisniveau,
- Sortimentstiefe und -breite,
- Verkaufsfläche.

Bei der Bestandserhebung erfolgt eine Differenzierung wie folgt:

Abb. 14: cima Warengruppen

<b>Periodischer Bedarf</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lebensmittel (inkl. Reformwaren und Genussmittel)</li> <li>▪ Arzneimittel (Apotheken)</li> <li>▪ Drogerie- und Parfümeriewaren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schnittblumen, Floristik</li> <li>▪ Zeitschriften, Zeitungen</li> </ul>
<b>Persönlicher Bedarf</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bekleidung</li> <li>▪ Wäsche</li> <li>▪ Schuhe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Medizinisch-orthopädischer Bedarf (Optik, Akustik, Sanitätswaren)</li> <li>▪ Uhren, Schmuck</li> <li>▪ Lederwaren (inkl. Taschen, Koffer)</li> </ul>
<b>Medien, Technik</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bücher</li> <li>▪ Schreibwaren</li> <li>▪ Elektrogeräte, Leuchten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Unterhaltungselektronik</li> <li>▪ Foto</li> <li>▪ Computer und Büro-/ Kommunikationselektronik</li> </ul>
<b>Spiel, Sport, Hobby</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sportartikel</li> <li>▪ Spielwaren</li> <li>▪ Fahrräder (inkl. Zubehör)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Musikinstrumente, Sammelhobbies, Waffen</li> <li>▪ Zooartikel</li> </ul>
<b>Glas, Keramik, Porzellan, Hausrat</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Glas, Keramik, Porzellan, Hausrat (inkl. Geschenkartikel)</li> </ul>	
<b>Einrichtungsbedarf</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Heimtextilien</li> <li>▪ Möbel (inkl. Matratzen, Kinderwagen, Kindersitze)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Antiquitäten, Kunstgegenstände</li> </ul>
<b>Baumarktartikel, Gartenbedarf</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pflanzen, Gartenbedarf</li> <li>▪ Eisenwaren, Baumarktartikel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bodenbeläge, Teppiche, Farben, Lacke, Tapeten</li> <li>▪ Kfz-Zubehör</li> </ul>

Quelle: cima 2026

## 7.2 Abgrenzung von Betriebstypen im Einzelhandel

Wir unterscheiden zwischen den folgenden Betriebstypen:

### **Fachgeschäft**

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

### **Fachmarkt**

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

### **Supermarkt**

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

### **Lebensmitteldiscounter**

- Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 500 qm und 1.500 qm Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen.

### **Fachmarktzentrum**

- Großflächige Konzentration mehrerer Fachmärkte verschiedener Branchen, i.d.R. kombiniert mit einem Verbrauchermarkt und/oder einem Lebensmittel-Discounter, meist zusammen über 8.000 qm VKF, periphere Lage, viele Parkplätze.

### **Verbrauchermarkt**

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

### **SB-Warenhaus**

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

### **Warenhaus**

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

### **Kaufhaus**

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

### **Shopping-Center**

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

### **Mall in einem Shopping-Center**

- Zentraler, oft hallenartiger, überdachter Raum im Shopping-Center, von dem aus die einzelnen Betriebe zugänglich sind. Hier finden Aktionen und Veranstaltungen statt, Einzelhändler präsentieren ihre Waren in der Mall oft vor dem Geschäft.