



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Lindenstraße/L 76 in Neuenkirchen-Vörden als Nahversorgungsstandort

Auswirkungsanalyse zu einem Verlagerungsvorhaben



Endbericht

Im Auftrag der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden
Hamburg, 28.10.2024



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Lindenstraße/L 76 in Neuenkirchen-Vörden als Nahversorgungsstandort

Auswirkungsanalyse zu einem Verlagerungsvorhaben

Projektnummer: 24DLP3569

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Sandra Emmerling

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Axel Dreher

Im Auftrag der

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden

Küsterstraße 4

49434 Neuenkirchen-Vörden

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken – auch auszugsweise – sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	IV
1	Einführung	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	2
2	Analyse von Mikrostandort und Vorhaben	4
2.1	Mikrostandort	4
2.2	Vorhabenkonzeption	9
3	Rahmendaten des Makrostandorts	12
3.1	Lage im Raum und zentralörtliche Struktur	12
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	13
4	Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	15
4.1	Methodische Vorbemerkungen	15
4.2	Wettbewerb im Untersuchungsraum	15
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	17
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	18
5	Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum	20
5.1	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet	20
5.2	Untersuchungsrelevante Angebotsstruktur an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets	22
5.3	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Standortlagen	23
5.3.1	Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets	24
5.3.2	Standortlagen im erweiterten Wirkungsraum	24
6	Vorhaben- und Wirkungsprognose	30

6.1	Vorbemerkungen	30
6.2	Verlagerung und Erweiterung von Combi auf 1.735 qm (inkl. Konzessionäre, Windfang und Kassenvorzone)	32
6.3	Potenzielle Nachnutzung am Combi-Altstandort	38
7	Bewertung des Vorhabens	42
7.1	Zu den Bewertungskriterien	42
7.2	Raumordnerische Beurteilung	44
7.3	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung	46
7.3.1	Verlagerung und Erweiterung von Combi auf 1.735 qm (inkl. Konzessionäre, Windfang und Vorkassenbereich)	47
7.3.2	Potenzielle Nachnutzung am Combi-Altstandort (kumulativ)	48
7.4	Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept	52
8	Fazit	54

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts	4
Abbildung 2: Blick auf das Vorhabenareal aus nordwestlicher Richtung	5
Abbildung 3: Blick auf das Vorhabenareal aus östlicher Richtung	5
Abbildung 4: Blick entlang der Lindenstraße/L 76 in nördliche Richtung (Vorhabenstandort rechts)	6
Abbildung 5: Blick entlang der Lindenstraße/L 76 in südliche Richtung	7
Abbildung 6: Wohngebiet östlich des Vorhabenstandort (Straße Pastorengarten)	7
Abbildung 7: Wohngebiet westlich des Vorhabenstandorts (Straße Hopfengarten)	7
Abbildung 8: Blick auf den Altstandort aus nördlicher Richtung	8
Abbildung 9: Lageplan / Grundriss	9
Abbildung 10: Lage im Raum	12
Abbildung 11: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	16
Abbildung 12: Einzugsgebiet des Vorhabens	17
Abbildung 13: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	21
Abbildung 14: Combi-Verbrauchermarkt an der Osnabrücker Straße 1	24
Abbildung 15: K+K-Verbrauchermarkt im ZVB Neuenkirchen	25
Abbildung 16: Aldi-Lebensmitteldiscounter im ZVB Neuenkirchen	25
Abbildung 17: Famila-Verbrauchermarkt im ZVB Innenstadt Damme	27
Abbildung 18: Combi-Verbrauchermarkt im ZVB Innenstadt Damme	27
Abbildung 19: K+K-Verbrauchermarkt in Streulage in Damme	28
Abbildung 20: Netto-Lebensmitteldiscounter in Streulage in Damme	28

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens	10
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	14
Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	18
Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	19
Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des Einzugsgebiets	20
Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur außerhalb des Einzugsgebiets	23
Tabelle 7: Marktanteile des Combi-Markts nach Vorhabenrealisierung	32
Tabelle 8: Umsatzstruktur des Combi-Markts nach Vorhabenrealisierung	33
Tabelle 9: Marktanteile von Combi, Status quo	34
Tabelle 10: Umsatzstruktur Combi, Status quo	34
Tabelle 11: Marktanteilszuwachs des Combi-Markts durch Vorhabenrealisierung ohne Nachnutzung	35
Tabelle 12: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Combi-Markts im Einzugsgebiet	36
Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Combi-Markts an Standorten im erweiterten Wirkungsraum	37
Tabelle 14: Maximal tragfähiger Einzelhandelsumsatz im periodischen Bedarf in Vörden	39
Tabelle 15: Periodische Marktanteilszuwachs nach Vorhabenrealisierung – mit Nachnutzung	39
Tabelle 16: Umsatzzuwachs des Gesamtvorhabens – mit Nachnutzung	40
Tabelle 17: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets – mit Nachnutzung am Altstandort	41

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Am Standort Lindenstraße in der Ortslage Vörden in der niedersächsischen Gemeinde Neuenkirchen-Vörden ist es beabsichtigt einen Combi-Verbrauchermarkt im Sondergebiet Einzelhandel anzusiedeln. Die Gesamtverkaufsfläche am Standort¹ wird sich auf rd. 1.735 qm belaufen. In diesem Zuge wird der gegenwärtig betriebene Combi-Markt an der Osnabrücker Straße 1 mit rd. 970 qm (inkl. Bäckerei) aufgegeben. Somit beläuft sich der Verkaufsflächenzuwachs des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens auf insgesamt rd. 765 qm (inkl. Konzessionäre, Windfang und Kassenvorzone).

Im RROP ist die Ortslage Vörden als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung dargestellt. Der Vorhabenstandort an der Lindenstraße wurde im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden zudem als geeigneter Nahversorgungsstandort herausgearbeitet.

Im Zuge der angestrebten Verlagerung zum Standort Lindenstraße/L 76 wird die Combi-Immobilie an der Osnabrücker Straße frei. Um einen baurechtlich gebotenen realistischen worst-case abzubilden, ist daher ergänzend ein gutachterliches (theoretisches) Szenario einer realitätsnahen Nachnutzung am Altstandort zu beleuchten, welches sich v.a. auf die künftige Belegung durch nahversorgungsrelevanten Einzelhandel bezieht.

Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand somit insbesondere in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen auf den Einzelhandel innerhalb des Einzugsgebiets im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung. Darüber hinaus waren die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Niedersachsen (LROP, RROP) und das kommunale Einzelhandelskonzept zu berücksichtigen. Prüfungsmaßstab war damit § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB.

¹ Combi-Ladenraum, Mall/Windfang/Vorkassenbereich sowie Konzessionäre.
Auf den eigentlichen Ladenraum des Verbrauchermarkts entfallen dabei künftig rd. 1.272 qm VKF.

1.2 Vorgehensweise

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung wurde von Dr. Lademann & Partner folgendes Untersuchungsdesign angewandt:

- Darstellung und Bewertung des **Mikrostandorts** und seiner planungsrechtlichen Gegebenheiten; Aussage zum Altstandort;
- Darstellung des Vorhabens im Hinblick auf seine **Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz**;
- Kurzdarstellung und Bewertung der relevanten **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- **Herleitung des Einzugsgebiets** des Vorhabens u.a. auf Basis der Wettbewerbsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels sowie kartographische Darstellung;
- Darstellung und Bewertung der **nahversorgungsrelevanten Angebotssituation** im Einzugsgebiet des Vorhabens;
- Abschätzung der **Umsätze und Flächenproduktivitäten** im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel;
- **Versorgungsstrukturelle Analyse** des Versorgungsniveaus im Einzugsgebiet (Verkaufsflächendichte sowie Zentralität im Einzugsgebiet);
- **Städtebauliche Analyse** der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Einschätzung ihrer Funktionsfähigkeit sowie Identifizierung ggf. vorhandener Vorschädigungen;
- **Vorhabenprognose** bezüglich des Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen;
- **Wirkungsprognose** bezüglich der zu erwartenden **Umsatzumverteilungseffekte** durch das Vorhaben zu Lasten des Einzelhandels im Einzugsgebiet nach Standortlagen und Zonen;
- Aussage zu den **Wirkungen** im worst-case (summarische Betrachtung mit einer bauplanungsrechtlich nicht ausgeschlossenen, potenziellen Nachnutzung des Altstandorts);
- **Städtebauliche und raumordnerische Bewertung** des Vorhabens gemäß den Anforderungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 und 8a BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB sowie vor dem Hintergrund der o.g. landes- und regionalplanerischen Bestimmungen unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung;
- Einordnung des Vorhabens in die Aussagen des **Einzelhandelskonzepts**;
- **Zusammenfassende Bewertung** unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse.

Um die Verträglichkeit des Vorhabens beurteilen zu können, sind dabei eine Reihe von **Primär- und Sekundärerhebungen** durchzuführen:

- **Sekundäranalysen** der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- **Vor-Ort-Erhebung** der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens und hinsichtlich maßgeblicher Einkaufsalternativen im erweiterten Wirkungsraum;
- **Begehungen des Mikrostandorts** zur Beurteilung der Eignung für das geplante Vorhaben;
- **Begehungen der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche** zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als **Prognosehorizont** wurde das Jahr 2026 als mögliches erstes Jahr der Marktwirkbarkeit des Vorhabens angesetzt.

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Der **Vorhabenstandort** befindet sich an der Lindenstraße/L 76, im Siedlungsgebiet des östlich gelegenen Ortsteils Vörden der niedersächsischen Gemeinde Neuenkirchen-Vörden. An der Osnabrücker Straße 1, in rd. 250 m Entfernung liegt der künftige **Altstandort** des gegenwärtig betriebenen Combi-Markts des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens.

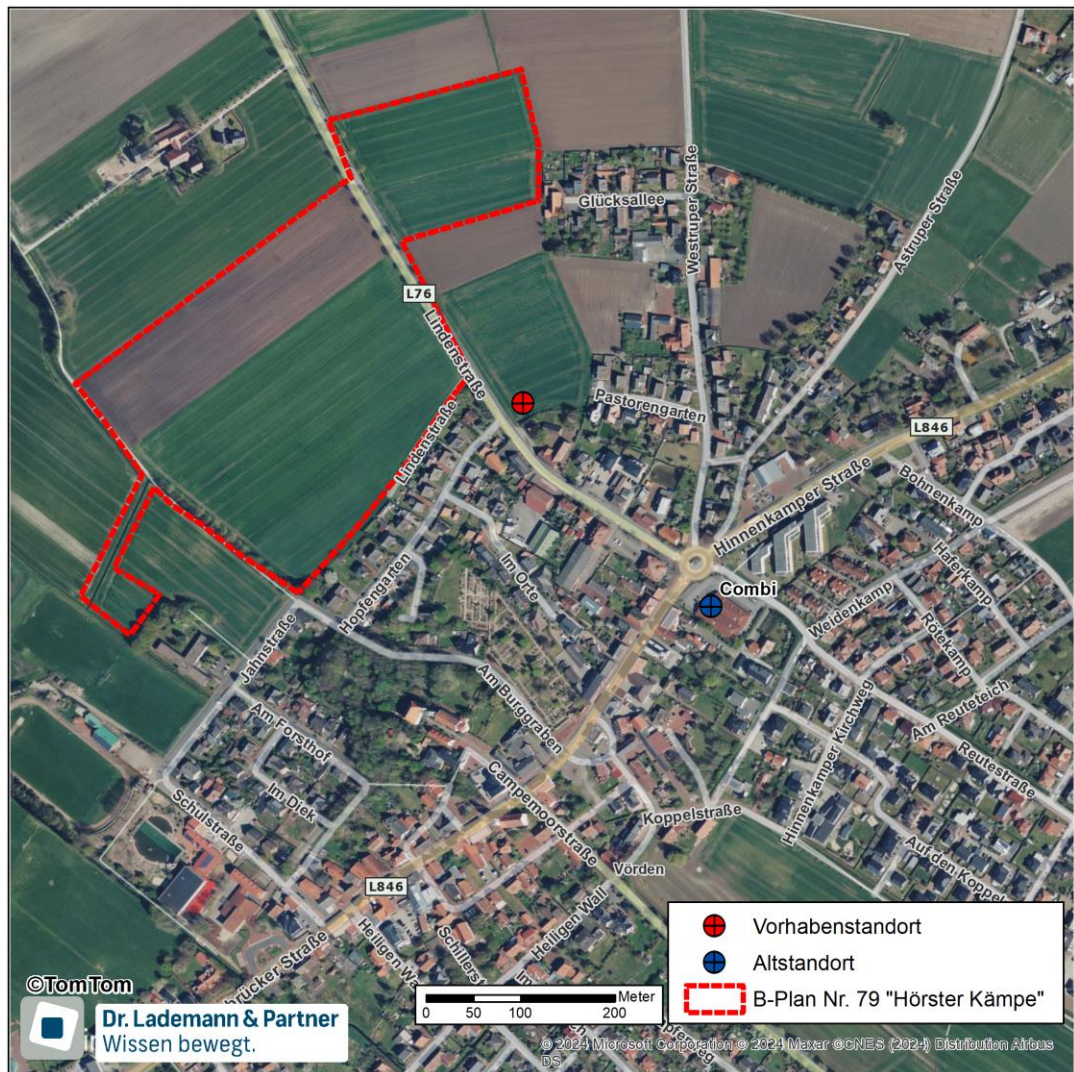


Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die **verkehrliche Anbindung** des Vorhabenstandorts erfolgt über die Lindenstraße/L 76, die als eine der Hauptverkehrsachsen den Ortsteil Vörden durchzieht sowie diesen mit dem Hauptort Neuenkirchen in nordwestlicher Richtung verbindet. Ferner ist über die L 76 der Anschluss an die westlich verlaufende BAB 1 möglich. Aus nordöstlicher und südwestlicher Richtung binden die L 846 bzw. die L 78 ebenfalls an die Lindenstraße an. Im Zuge der Verlagerung ist am Vorhabenstandort eine Stellplatzanlage mit rd. 100 Parkplätzen geplant. Die Erreichbarkeit mit dem MIV ist als sehr gut einzustufen. Bezüglich des ÖPNV befindet sich die Haltestelle Koppelstraße in rd. 450 m südwestlicher Entfernung, die in regelmäßiger Taktung von den Buslinien 620, 671, 672 und X585 frequentiert wird. Die fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnbereichen sowie die Anfahrt mit dem Fahrrad sind ebenfalls gewährleistet.

Das **Vorhabengrundstück** ist derzeit durch eine Grün- bzw. Ackerfläche geprägt.



Abbildung 2: Blick auf das Vorhabenareal aus nordwestlicher Richtung



Abbildung 3: Blick auf das Vorhabenareal aus östlicher Richtung

Das **Standortumfeld** ist durch heterogene Nutzungsstrukturen geprägt:

- Im **Norden** schließen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie das Wohngebiet an der Straße Glücksallee an das Vorhabengrundstück an. Der Beschluss zum B-Plan Horster Kämpe zur Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses sowie von Gewerbe- und Mischgebieten wurde kürzlich gefasst.
- Unmittelbar **östlich** grenzt die Wohnnutzung entlang der Straßen Pastorengarten und Westruper Straße in Form freistehender Ein- und Mehrfamilienhausbebauung an.
- Im **Süden** sind entlang der Lindenstraße neben der Wohnfunktion auch vereinzelt Einzelhandels- (u.a. Raiffeisen-Markt, Fahrradgeschäft) und Dienstleistungsnutzungen (u.a. Volksbank, Pflegedienst) zu verorten. Der gegenwärtig betriebene Combi-Markt befindet sich in rd. 250 m Entfernung.
- **Westlich** des Vorhabenareals verläuft die Lindenstraße/L 76 in nordwestliche bzw. südöstliche Richtung. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist die Wohnnutzung entlang der Straße Hopfengarten in Form von freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern zu verorten. Nördlich davon erstrecken sich aktuell noch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der Beschluss zum B-Plan Horster Kämpe zur Ausweisung von Wohnbauflächen wurde kürzlich gefasst.

Im Zuge der Umsetzung des rechtskräftigen B-Plans Hörster Kämpe sind sich das Standortumfeld des Vorhabenareals deutlich verändern. Somit wird der Vorhabenstandort bei erfolgreicher Realisierung der geplanten Wohnbebauung **künftig von wesentlichen Wohnnutzungen umgeben sein** und zeichnet sich damit prospektiv durch eine integrierte Lage aus.



Abbildung 4: Blick entlang der Lindenstraße/L 76 in nördliche Richtung (Vorhabenstandort rechts)



Abbildung 5: Blick entlang der Lindenstraße/L 76 in südliche Richtung



Abbildung 6: Wohngebiet östlich des Vorhabenstandort (Straße Pastorengarten)



Abbildung 7: Wohngebiet westlich des Vorhabenstandorts (Straße Hopfengarten)

Nach dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden aus dem Jahr 2019 wurde der Vorhabenstandort an der Lindenstraße als geeigneter und realistischer Alternativstandort für die Verlagerung bzw. Erweiterung des Vorhabenmarkts hinsichtlich der Eignung hergeleitet und ausgewiesen.² Ferner liegt für den Vorhabenstandort eine rechtskräftige Änderung des Flächennutzungsplans zugunsten einer Sonderbaufläche Einzelhandel vor. Die planerische Grundsatzentscheidung zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkts an der Lindenstraße ist damit auf kommunaler und raumordnerischer Ebene bereits getroffen worden. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta aus dem Jahr 2021 ist die Ortslage Vörden zudem als **Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung** ausgewiesen.

Der gegenwärtig im Betrieb befindliche **Altstandort** des Combi-Verbrauchermarkts ist an der Osnabrücker Straße 1 in rd. 250 m südöstlicher Entfernung zum Vorhabenareal verortet. Auch der Altstandort zeichnet sich durch eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit sowie eine integrierte Lage im Siedlungsgebiet des Ortsteils Vörden aus. Allerdings bietet das Grundstück keine Erweiterungsmöglichkeiten für den bestehenden Combi-Markt mit aktuell rd. 970 qm VKF. Für eine zeitgemäße Aufstellung des Betriebs ist neben der Modernisierung des Marktauftritts auch eine Erweiterung der Verkaufsfläche notwendig³, welche am gegenwärtigen Standort nicht möglich ist und dieser somit keine zukunftsfähige Alternative für einen qualifizierten Verbrauchermarkt darstellt.



Abbildung 8: Blick auf den Altstandort aus nördlicher Richtung

² Vgl. cima (2019): Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden, S. 72 f.

³ Vgl. Erläuterungen im nachfolgenden Kapitel 2.2.

2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Verlagerung des bestehenden Combi-Verbrauchermarkts in Neuenkirchen-Vörden von der Osnabrücker Straße 1 an den Standort Lindenstraße/L 76. **In diesem Zuge soll die Gesamtverkaufsfläche von gegenwärtig rd. 970 qm auf künftig rd. 1.735 qm erweitert werden** (jeweils inkl. Konzessionäre, Windfang und Kassenvorzone). Dies entspricht einer Gesamtverkaufsflächenenerweiterung von rd. 765 qm.

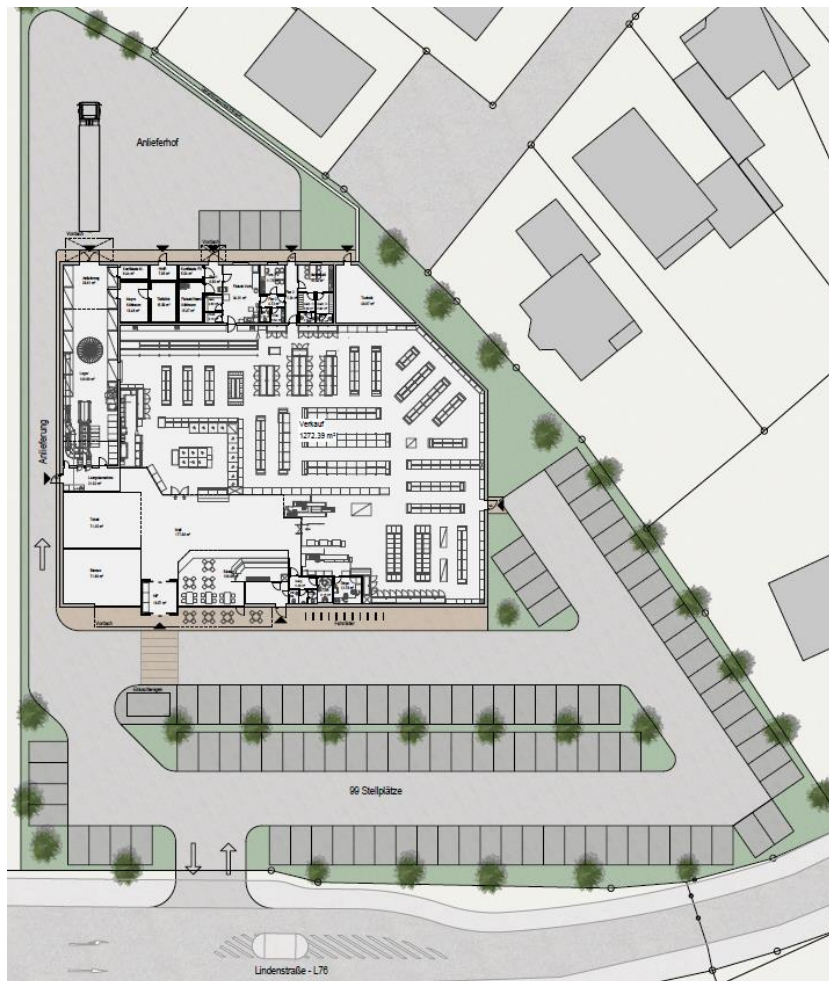


Abbildung 9: Lageplan / Grundriss⁴

Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt weiterhin in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben nach wie vor einen **typischen Nahversorgungsanbieter** dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente⁵ wird erfahrungsgemäß bei rd. 8 - 10 % liegen.

⁴ Quelle: J. Bunting Beteiligungs AG

⁵ Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben

Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
periodischer Bedarf	890	718	1.608
davon Combi-Ladenraum	739	406	1.145
davon Kassenvorzone, Windfang	76	143	219
davon nahversorgungsrelevante Konzessionäre*	75	169	244
aperiodischer Bedarf	80	47	127
davon Combi-Ladenraum	80	47	127
Gesamt	970	765	1.735
davon Combi-Ladenraum	819	453	1.272
davon Kassenvorzone, Windfang	76	143	219
davon nahversorgungsrelevante Konzessionäre*	75	169	244

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers.

*inkl. Gastronomie- und Sitzbereich.

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens

Die angestrebte Verkaufsflächendimensionierung des Verbrauchermarkts erscheint vor dem Hintergrund des stetigen Strukturwandels im Lebensmitteleinzelhandel nachvollziehbar. Um den gestiegenen Anforderungen der Kunden gerecht zu werden und die internen Betriebsabläufe zu optimieren, modernisieren derzeit alle Lebensmittelanbieter deutschlandweit ihr Ladennetz. Die Modernisierungen sind i.d.R. mit Verkaufsflächenerweiterungen verbunden, da sich die ökonomische Tragfähigkeit einzelner Anbieter langfristig nur sicherstellen lässt, wenn diese zeitgemäß dimensioniert sind.

Der Anpassungsdruck für die Verkaufsfläche hat verschiedene Ursachen:

- Die Erwartungshaltung der Konsumenten an den Einkaufskomfort ist in den letzten Jahren erheblich angestiegen. Dies beinhaltet vor allem erhöhte Ansprüche an die Architektur, das Ladendesign und die Warenpräsentation und äußert sich in der Notwendigkeit die Regalhöhen zu reduzieren, um die Übersichtlichkeit zu erhöhen und die Gänge zu verbreitern, um ein möglichst barrierefreies und komfortables Einkaufen zu gewährleisten. Dadurch steigt der Flächenbedarf.
- Die Konsumenten kennzeichnen sich durch ein wachsendes Bewusstsein für die Themen Regionalität, Bio, Fair Trade, vegane Produkte etc. Die damit einhergehende Ausdifferenzierung der Produktvielfalt induziert einen zusätzlichen Flächenbedarf, um entsprechende Produkte anbieten zu können. Hinzu kommt insbesondere bei Vollsortimentern, aber zunehmend auch bei den Discountern die Erwartungshaltung der Verbraucher an ein möglichst umfangreiches Frischeangebot (Obst/Gemüse, Wurst/Fleisch, Käse, Fisch), was ebenfalls zusätzliche Flächenansprüche induziert.

- Aber auch im konventionellen Bereich sind erhebliche Produktdifferenzierungen und -innovationen zu beobachten. Getragen durch die Werbung, erwarten die Konsumenten daher insbesondere von einem Vollsortimenter ein sowohl breites als auch tiefes Sortiment, was sich nur auf größeren Verkaufsflächen darstellen lässt.⁶
- Um die Betriebsabläufe zu optimieren, wird darauf hingewirkt, möglichst viel Ware auf die Verkaufsfläche zu bekommen und den Umfang an Lagerware möglichst gering zu halten. Dadurch ist der Bedarf nach Verkaufsfläche gegenüber Lagerflächen überproportional angestiegen.
- Aufgrund des Sortimentsausbaus der Lebensmitteldiscounter sind die Super- und Verbrauchermärkte einem immer stärkeren Konkurrenz- und Anpassungsdruck ausgesetzt. Um sich als Vollsortimenter entsprechend positionieren zu können und sich gegenüber dem Angebot von Lebensmitteldiscountern entscheidend abzuheben, ist der Flächenbedarf der modernen Verbrauchermärkte zuletzt deutlich angestiegen.

Auch wenn bei einem Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt und Ausstrahlungswirkung baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass der bestehende Betrieb seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert hat. Daher ist nur der mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz in der Wirkungsanalyse für das Vorhaben prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Markts ergibt.⁷ Schließlich ist der bestehende Betrieb bereits heute Bestandteil des Einzelhandelsgefüges.

In der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden ist die Verlagerung des Combi-Verbrauchermarkts von der Osnabrücker Straße 1 an den Standort Lindenstraße/L 76 geplant. In diesem Zuge ist die Erweiterung der Verkaufsfläche von z.Zt. rd. 970 qm auf künftig rd. 1.735 qm geplant (jeweils inkl. Konzessionäre, Windfang und Kassenvorzone). Der sich im Ortsteil Vörden befindliche Vorhabenstandort weist eine verkehrsgünstige Lage auf und ist prospektiv von Wohnnutzungen umgeben. Ferner ist der Ortsteil im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Vechta aus dem Jahr 2021 als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung ausgewiesen. Auch das Einzelhandelskonzept betrachtet den Vorhabenstandort als geeignet für den Lebensmitteleinzelhandel.

⁶ Nach Zahlen des EHI Retail Institute ist die durchschnittliche Artikelzahl der großen Supermärkte im Food-Bereich zwischen 2000 und 2015 von 9.656 Artikeln auf 15.880 Artikel gestiegen.

⁷ Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Struktur

Die **Gemeinde Neuenkirchen-Vörden** befindet sich im Südwesten Niedersachsens, in 20 km Entfernung zur Landesgrenze zu Nordrhein-Westfalen. Zusammen mit der Gemeinde Rieste stellt Neuenkirchen-Vörden mit dem Niedersachsenpark das größte Gewerbe- und Industriegebiet Niedersachsens zur Verfügung (rd. 410 Hektar). Darüber hinaus ist die Gemeinde im Regionalen Raumordnungsprogramm als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe für die Erholung ausgewiesen und zeichnet sich durch ein ansprechendes Landschaftsbild am Fuße der Dammer Berge aus.



Abbildung 10: Lage im Raum

Die **verkehrliche Anbindung** Neuenkirchen-Vördens erfolgt im Wesentlichen über die BAB 1 (Hamburg – Osnabrück – Köln – Saarbrücken), welche das dispers strukturierte Gemeindegebiet in Nord-Süd-Richtung durchläuft und dieses regelrecht „teilt“. Ferner durchziehen die Landesstraßen L 76, L 78, L 846 und L 852 das Gemeinde- bzw. Siedlungsgebiet und verbinden dieses mit den umliegenden Städten und Gemeinden. Ergänzt wird das Verkehrsnetz durch zahlreiche Kreisstraßen. Die verkehrliche Erreichbarkeit mit dem MIV ist als sehr gut zu beurteilen. Bezüglich des **ÖPNV** verfügt die Gemeinde mit dem Bahnhof Neuenkirchen (Oldenburg) über einen Haltepunkt, welcher von der Regionalbahn RB58 in Richtung Osnabrück und Bremen in stündlicher Taktung frequentiert wird.

Von Seiten der Regionalplanung ist der Ortsteil Neuenkirchen der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden als **Grundzentrum** ausgewiesen und übernimmt damit Versorgungsfunktionen des Grundbedarfs für das eigene, dispers strukturierte Gemeindegebiet. Darüber hinaus sollen im Ortsteil Vörden gemäß RROP Vechta Ziel 2.2 02 Satz 3 in Vörden Einrichtungen der Daseinsvorsorge gesichert werden.

Die **nächstgelegenen Orte mit zentralörtlicher Funktion** sind die Grundzentren Holdorf (rd. 10 km nördlich) und Damme (rd. 10 km östlich) sowie das Mittelzentrum Bramsche (rd. 16 km südlich).

Mit dem rd. 410 Hektar großen Niedersachsenpark befindet sich das größte interkommunale Gewerbe- und Industriegebiet Niedersachsens in Neuenkirchen-Vörden bzw. in Rieste. Gegenwärtig bestehen rd. 3.300 Arbeitsplätze innerhalb des Gewerbegebiets, was ein zusätzliches Nachfragepotenzial bezüglich des örtlichen Einzelhandels induzieren kann.

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Neuenkirchen-Vörden verlief seit 2018 mit einem jährlichen Wachstum von rd. 1,5 % p.a. positiv und liegt damit deutlich über dem Durchschnitt der umliegenden Orte mit zentralörtlicher Funktion sowie oberhalb des Schnitts des Landkreises Vechta

Insgesamt lebten in Neuenkirchen-Vörden im Jahr 2023

rd. 9.230 Einwohner.

Einwohnerentwicklung in Neuenkirchen-Vörden im Vergleich

Stadt, Gemeinde, Landkreis, Land	2018	2023	abs.	+/- 18/23		Veränderung p.a. in %
				in %		
Neuenkirchen-Vörden	8.577	9.230	653	7,6		1,5
Bersenbrück, Stadt	8.545	8.850	305	3,6		0,7
Dinklage	13.112	13.410	298	2,3		0,5
Bramsche, Stadt	30.992	32.179	1.187	3,8		0,8
Osnabrück, Stadt	164.374	167.366	2.992	1,8		0,4
Landkreis Vechta	140.540	146.924	6.384	4,5		0,9
Niedersachsen	7.962.775	8.140.242	177.467	2,2		0,4

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (Stand jeweils 01.01.)

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Neuenkirchen-Vörden kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research⁸ unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren ähnlich positiv entwickeln werden. Im Jahr 2026 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Neuenkirchen-Vörden daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

rd. 9.680 Einwohnern.

Die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**⁹ von 91,2. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Vechta (99,2) sowie zum Landesdurchschnitt Niedersachsens (98,7) unterdurchschnittlich aus.

Die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden (Ortsteil Neuenkirchen) ist raumordnerisch als Grundzentrum eingestuft und übernimmt damit Versorgungsfunktionen für das eigene Gemeindegebiet. Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum sind differenziert zu betrachten. Während die Kaufkraftkennziffer unterdurchschnittlich ausfällt, induziert insbesondere die weiterhin deutlich positiv prognostizierte Einwohnerentwicklung zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Neuenkirchen-Vörden. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

⁸ Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2023. Die Modellrechnung berücksichtigt insbesondere die Angaben des Statistischen Bundesamts (prozentuale Veränderung auf Ebene der Stadt- und Landkreise sowie Gemeinden > 2.000 Einwohner: 15. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung).

⁹ Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2023. Durchschnitt Deutschland=100.

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabensspezifischen Einzugsgebiets ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Auch das eigene Filialnetz von Combi ist als limitierender Faktor zu berücksichtigen.

4.2 Wettbewerb im Untersuchungsraum

Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den typgleichen/typähnlichen Verbrauchermärkten und Supermärkten, die in einer ähnlichen Größendimensionierung wie das Vorhaben (oder größer) agieren.

Innerhalb des Gemeindegebiets von Neuenkirchen-Vörden sind insgesamt vier strukturprägende Lebensmittelanbieter ansässig mit einer Verkaufsfläche von über 400 qm. Darunter fallen die beiden Verbrauchermärkte Combi (am Altstandort) und K+K sowie die beiden Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl. Hierbei stellt der Combi-Markt den einzigen strukturprägenden Betrieb südlich der BAB 1 dar, während die drei übrigen Betriebe allesamt im zentralen Versorgungsbereich des Grundzentrums Neuenkirchen zu verorten sind.

Außerhalb des Gemeindegebiets von Neuenkirchen-Vörden bestehen v.a. in östliche Richtung mit dem Grundzentrum Damme bereits dicht ausgebaute und vielfältige Nahversorgungsstrukturen (u.a. Combi-Verbrauchermarkt). Auch die unmittelbar im Westen angrenzende Gemeinde Rieste verfügt bereits über einen Combi-Verbrauchermarkt innerhalb des Gemeindegebiets. Dem gegenüberstehend nimmt die Wettbewerbssituation in Richtung Norden und Süden etwas ab, gleichwohl auch hier aufgrund der Nähe zu umliegenden Ortschaften mit zentralörtlicher Funktion (bzw. einem dementsprechend ausgebauten Nahversorgungsangebot) nur geringfügige Abschöpfungspotenziale bestehen.

Die **nächstgelegenen Combi-Märkte** befinden sich in Rieste (rd. 8 km westlich) und Damme (rd. 9 km nordöstlich).

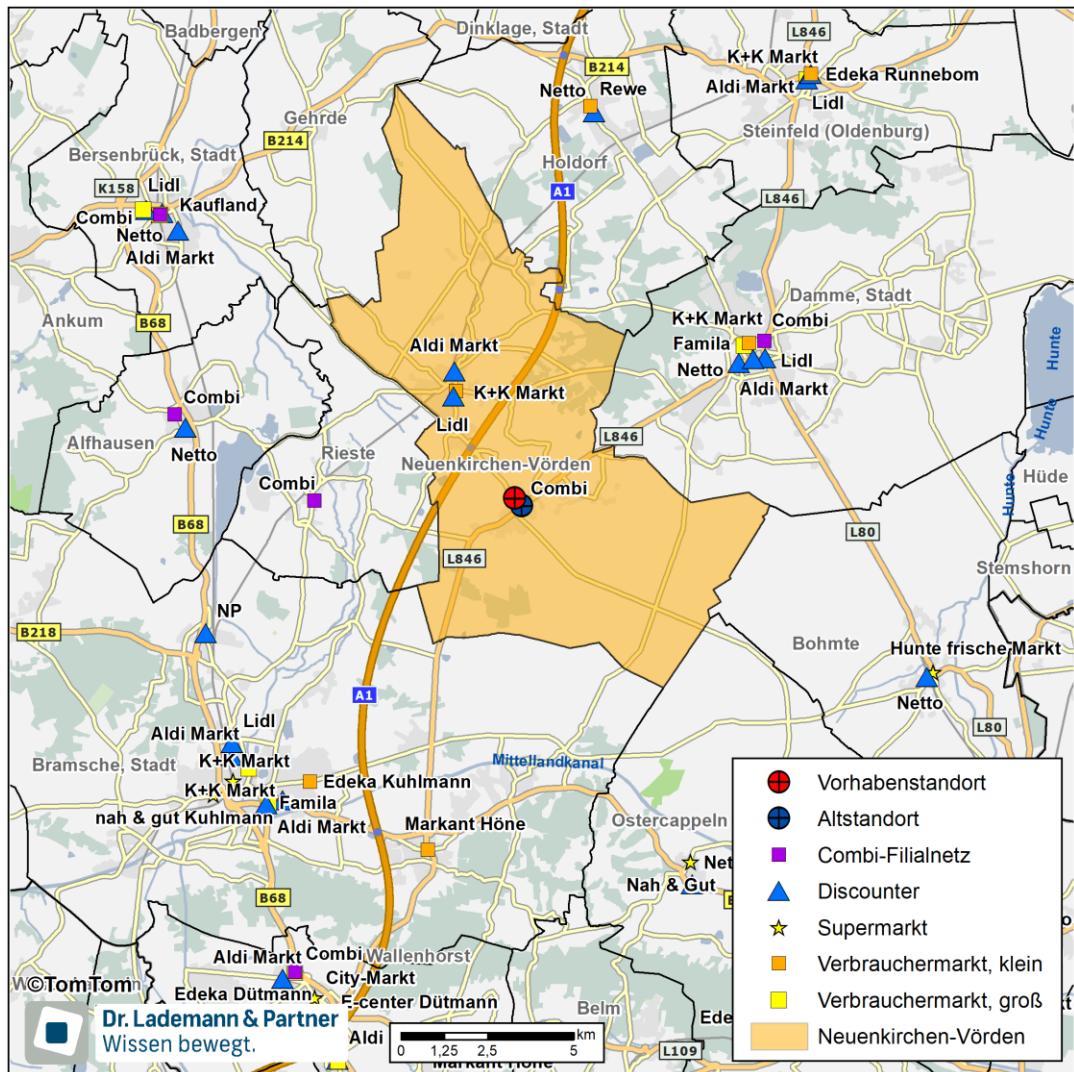


Abbildung 11: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Insgesamt ist somit von einer hohen vorhabenrelevanten Wettbewerbsintensität im erweiterten Wirkungsraum auszugehen, die sich limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets von Combi in Vörden auswirkt.

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Das **Einzugsgebiet des Vorhabens** erstreckt sich über den südlich der BAB 1 gelegenen Siedlungsbereich der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden und umfasst damit die Ortsteile Vörden, Campemoor, Hörsten und Hinnenkamp. Damit beläuft sich das prospektive Einzugsgebiet ausschließlich auf Bereiche innerhalb der Gemeindegebietsgrenzen von Neuenkirchen-Vörden.

Im Lichte der bereits guten überörtlichen Versorgungslage gehen die Gutachter nicht davon aus, dass es durch die Erweiterung zu einer signifikanten Änderung der räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist eine Erhöhung der Marktdurchdringung im bereits bestehenden Einzugsgebiet zu erwarten.

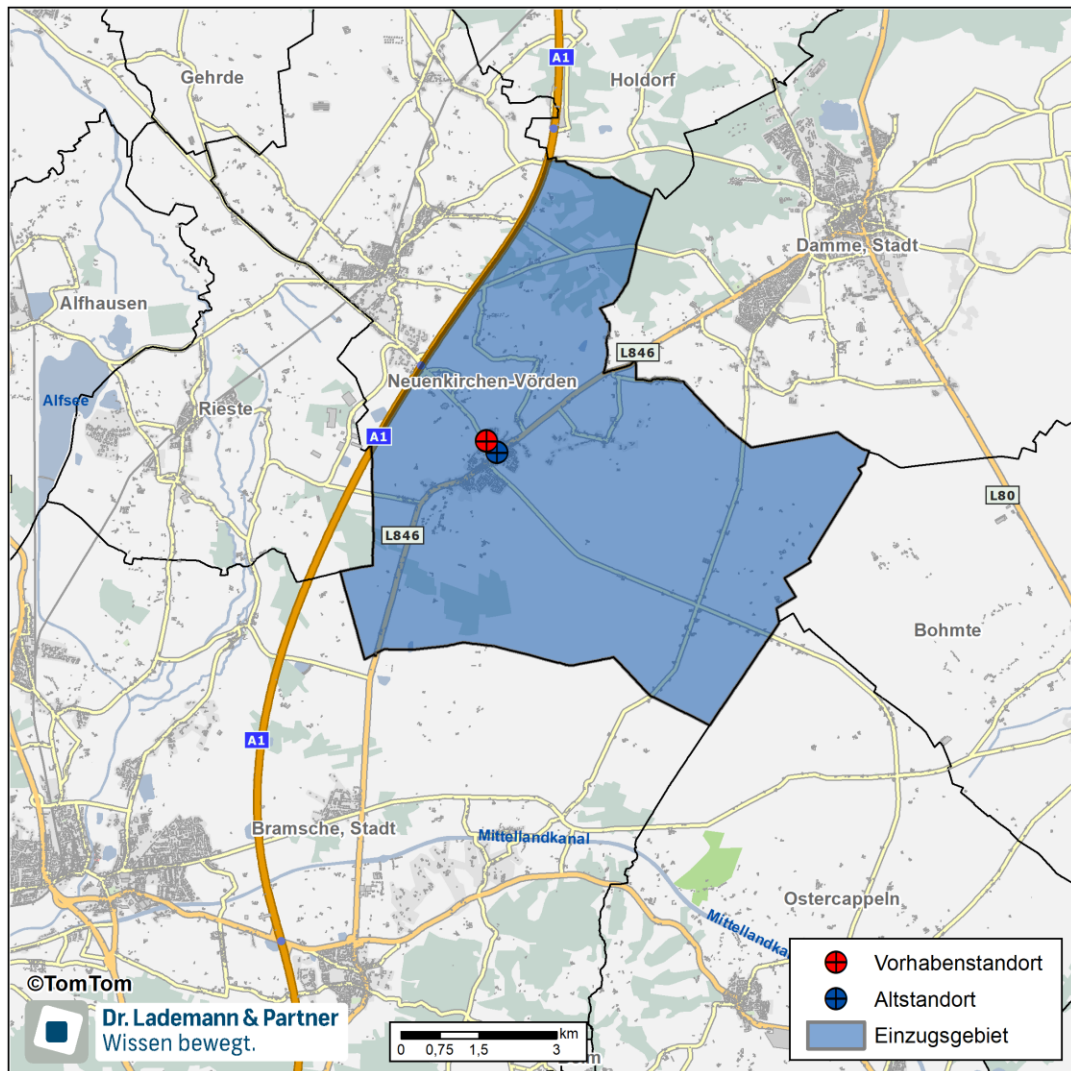


Abbildung 12: Einzugsgebiet des Vorhabens

In dem Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 3.850 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem wachsenden **Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet** ausgegangen werden von insgesamt

rd. 4.040 Einwohnern.

Einzugsgebiet des Vorhabens in Neuenkirchen-Vörden

Bereich	2023	2026
Einzugsgebiet	3.855	4.040
Einzugsgebiet	3.855	4.040

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens

Hinzu kommen noch Streukundenpotenziale von rd. 5 %, die sich aus Durchreisenden, (Tages-)Touristen, Pendlern und sonstigen Personen zusammensetzen, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur sporadisch am Standort einkaufen.

4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft¹⁰ im Einzugsgebiet sowie des zugrunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes¹¹ beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 24,8 Mio. €.

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2026 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungszuwächse von einer **Erhöhung des Nachfragepotenzials auszugehen auf**

rd. 26,0 Mio. € (+1,2 Mio. €).

Davon entfallen rd. 14,3 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

¹⁰ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2023.

¹¹ Vgl. Pro-Kopf-Ausgabesätze MB-Research 2023: Periodischer Bedarf = 3.881 €.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2026 in Mio. €

Daten	Einzugsgebiet
Periodischer Bedarf	14,3
Aperiodischer Bedarf*	11,7
Gesamt	26,0

Quelle: Eigene Berechnungen. *ohne Möbel.

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

Für das Vorhaben ist von einer hohen Wettbewerbsintensität im erweiterten Wirkungsraum auszugehen, was sich limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Im engeren Einzugsgebiet fungiert Combi als einziger strukturprägender Nahversorger. Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens aktuell rd. 3.850 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit im Jahr 2026 auf rd. 26,0 Mio. € belaufen, was einem Anstieg von rd. 1,2 Mio. € gegenüber dem Status quo entspricht. Davon entfallen rd. 14,3 Mio. € auf den periodischen Bedarfsbereich.

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im folgenden Kapitel werden die vorhabenrelevanten Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des Einzugsgebiets analysiert und bewertet.

5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im Februar 2024 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im Einzugsgebiet (gemäß Kap. 4.3, südöstlicher Gemeindeteil) des Vorhabens durchgeführt. Die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkenndaten, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im engeren Einzugsgebiet des Vorhabens eine **vorhabenrelevante Verkaufsfläche** (ohne aperiodische Randsortimente) vorgehalten von

rd. 1.010 qm

Das Verkaufsflächenangebot entfällt dabei nahezu ausschließlich auf den Combi-Markt.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Streulage	5	1.010	6,0
Einzugsgebiet	5	1.010	6,0

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des Einzugsgebiets

Der **Brutto-Umsatz** bei den vorhabenrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich (ohne aperiodische Randsortimente) auf insgesamt

rd. 6,0 Mio. €.

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität¹²** für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt knapp 6.000 € je qm Verkaufsfläche.

Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemärkte und Drogeriefachmärkte) innerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens.

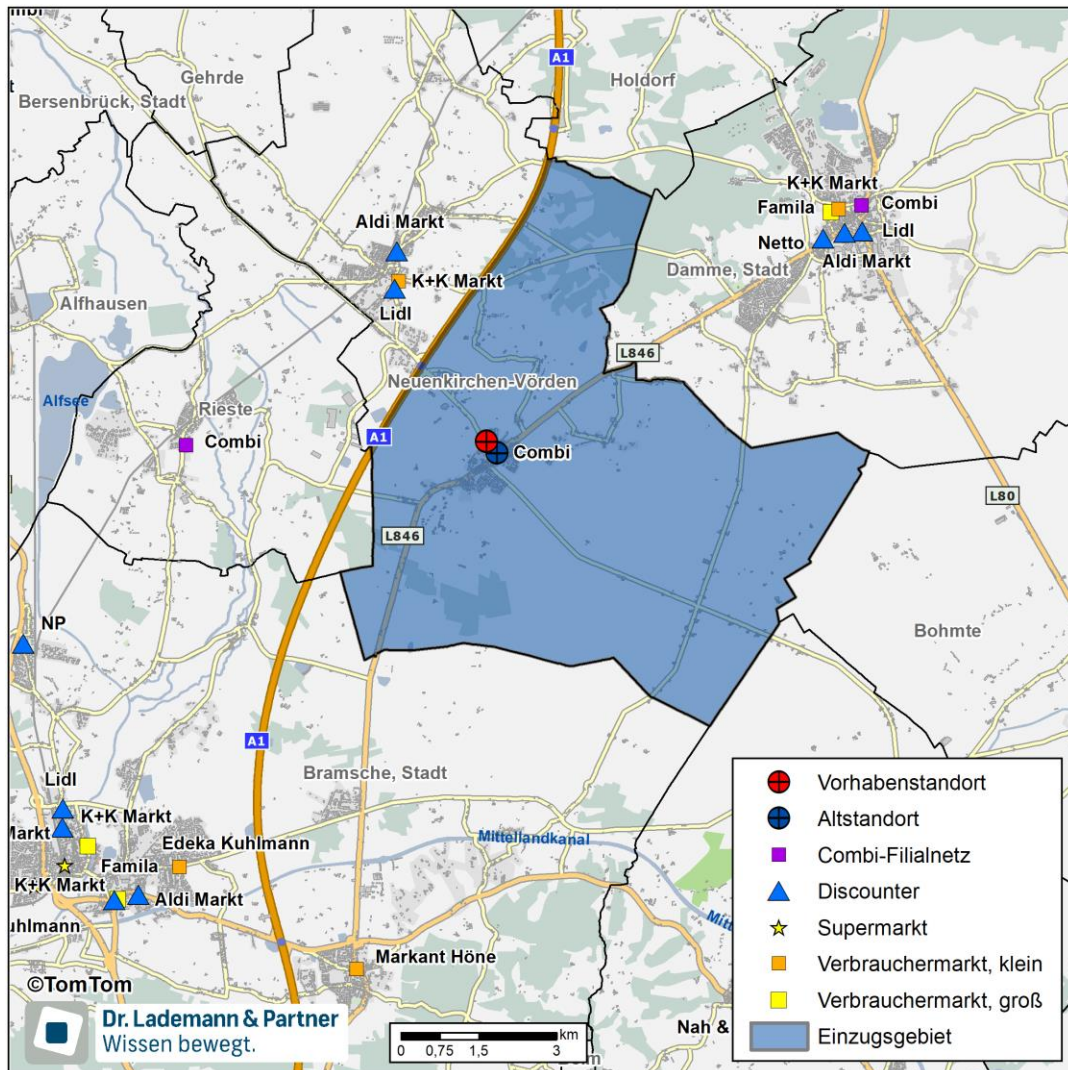


Abbildung 13: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

Der Combi-Verbrauchermarkt des Vorhabens stellt den einzigen strukturprägenden Lebensmittelbetrieb innerhalb des Einzugsgebiets dar. Alle weiteren Nahversorger der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden mit einer Verkaufsfläche von über 400 qm befinden

¹² Aufgrund der anhaltend hohen Inflation, die vor allem Nahrungs- und Genussmittel betrifft, sind aktuell steigende Flächenproduktivitäten im Lebensmitteleinzelhandel zu beobachten. Der daraus resultierende Umsatzzuwachs ist jedoch nur nominal zu betrachten. Real ist z.T. sogar von sinkenden Umsätzen im Lebensmitteleinzelhandel auszugehen – vor allem im Vergleich zu den umsatzstarken Coronajahren.

sich außerhalb des Einzugsgebiets im Ortsteil Neuenkirchen westlich der BAB 1 und damit räumlich mit rd. 5 km recht weit entfernt.

Die **nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte** im Einzugsgebiet beträgt rd. 260 qm/1.000 Einwohner und fällt damit deutlich unterdurchschnittlich aus.¹³ Dies deutet auf eine entspannte Wettbewerbssituation innerhalb des engeren Einzugsgebiets hin. Bezogen auf die Ansiedlungskommune Neuenkirchen-Vörden insgesamt beträgt die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte rd. 510 qm/1.000 Einwohner und liegt damit ebenfalls unter dem Bundesdurchschnitt. Gerade vor dem Hintergrund der grundzentralen Versorgungsfunktion Neuenkirchen-Vördens gilt es die Nahversorgungsstrukturen auszubauen und für die Einwohner nachhaltig abzusichern. Das Vorhaben kann einen wesentlichen Beitrag für die verbrauchernahe Versorgung leisten.

Die aus der Gegenüberstellung von Nachfragepotenzial und Umsatz resultierende **nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität** von derzeit rd. 44 % innerhalb des Einzugsgebiets deutet auf signifikante Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets. Bezogen auf die Ansiedlungskommune Neuenkirchen-Vörden insgesamt beziffert sich die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität auf 78 %. Die Kaufkraftabflüsse¹⁴ resultieren aus der überschaubaren Angebotsdichte in Neuenkirchen-Vörden und den sogstarken Wettbewerbsstandorten in Damme.

Auf einer vorhabenrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 1.000 qm innerhalb des engeren Einzugsgebiets werden rd. 6 Mio. € Umsatz generiert. Verkaufsflächendichte und Zentralität deuten auf eine geringe Angebotsdichte und signifikante Kaufkraftabflüsse.

5.2 Untersuchungsrelevante Angebotsstruktur an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets

Angesichts der geringen Einzelhandelszentralität innerhalb des engeren Einzugsgebiets kann davon ausgegangen werden, dass derzeit signifikante Kaufkraftabflüsse an außerhalb des Einzugsgebiets gelegene Einzelhandelsstandorte bestehen (i.F. erweiterter Wirkungsraum). Daher sollen auch die prägenden Einzelhandelslagen außerhalb

¹³ Der bundesdeutsche Durchschnitt beträgt aktuell rd. 560 qm/1.000 Einwohner. Der angegebene Wert bezieht sich auf alle Betriebsformen des periodischen Bedarfsbereichs (inkl. Apotheken) und basiert auf eigenen Berechnungen auf der Grundlage von Daten einschlägiger Institute und Verbände (v.a. EHI Retail Institute, TradeDimensions).

¹⁴ Kaufkraftabflüsse in den Onlinehandel haben nur eine untergeordnete Bedeutung im Lebensmitteleinzelhandel. Aktuell erzielt der Onlinehandel im Segment FMCG (Fast Moving Consumer Goods/Nahrungs- und Genussmittel) einen Marktanteil von 4,1 %. Gerade im ländlichen Raum, wo sich die logistischen Herausforderungen für den Onlinehandel mit Lebensmitteln besonders diffizil darstellen, ist dessen Bedeutung noch deutlich geringer einzuschätzen (vgl. HDE ONLINE-MONITOR 2022).

des engeren Einzugsgebiets in den Untersuchungsraum einbezogen und hinsichtlich ihrer Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur kurz dargestellt werden.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels an den untersuchten Standortlagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets

Periodischer Bedarf	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Neuenkirchen	11	3.690	19,3
ZVB Innenstadt Damme*	5	5.415	27,3
Streulage Damme*	3	2.655	14,0
Streulage Rieste*	1	880	4,5
Gesamt	20	12.640	65,1

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet *nur strukturprägende Betriebe mit VKF > 400qm.

Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur außerhalb des Einzugsgebiets

Wie die Tabelle zeigt, sind als prägende Angebotsstandorte im erweiterten Wirkungsbereich vor allem der ZVB Neuenkirchen innerhalb der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden, der ZVB Innenstadt sowie weitere Streulagen in Damme und der Combi-Markt in Rieste anzuführen. Darüber hinaus ist anzumerken, dass innerhalb der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden bzw. dem ZVB Neuenkirchen alle nahversorgungsrelevanten Betriebe über alle Verkaufsflächendimensionierungen hinweg erhoben wurden, um eine fundierte Aussage auf Ebene der gesamten Gemeinde zu erhalten. Dem gegenüberstehend wurden in den übrigen untersuchten Standortlagen nur die strukturprägenden Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche ab 400 qm berücksichtigt, da diese am stärksten durch das Vorhaben betroffen wären.

5.3 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Standortlagen

Gemäß den Festlegungen im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden aus dem Jahr 2019 befindet sich mit dem ZVB Neuenkirchen ein zentraler Versorgungsbereich innerhalb der Gemeinde. Allerdings liegt dieser außerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens. Auch der in Damme gelegene zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Damme befindet sich außerhalb des Einzugsgebiets und ist im städtischen Einzelhandelskonzept von Damme aus dem Jahr 2021 ausgewiesen.

5.3.1 Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets

Streulagen innerhalb des Einzugsgebiets

Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um den bestehenden Combi-Markt am Altstandort, sodass hier auf die Ausführungen zum Mikrostandort des Altstandorts verwiesen wird.

Neben dem Combi-Markt mit integrierter Bäckerei am Altstandort beschränkt sich das nahversorgungsrelevante Angebot auf zwei Tankstellenshops sowie einen Hofladen und einen Werksverkauf. Aufgrund der abweichenden Betriebstypen und der damit einhergehenden Abweichung bezüglich der Sortimentsbreite als auch -tiefe stehen diese ohnehin nicht in unmittelbarer Konkurrenz zu dem Vorhabenmarkt in Form eines Verbrauchermarkts bzw. Vollsortimenters.



Abbildung 14: Combi-Verbrauchermarkt an der Osnabrücker Straße 1

Insgesamt wird von den Betrieben in Streulage innerhalb des Einzugsgebiets auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 1.010 qm ein Umsatz von rd. 6,0 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente, inkl. Vorhaben-Combi).

5.3.2 Standortlagen im erweiterten Wirkungsraum

Im Folgenden werden die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortlagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets hinsichtlich ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit bewertet.

ZVB Neuenkirchen

Räumliche Analyse

Lage / Verortung

Zentrale Lage im Siedlungsgebiet im Ortsteil Neuenkirchen der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden

Standortumfeld

Wohnnutzung in Form freistehender Ein- und Mehrfamilienhäuser in allen Himmelsrichtungen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen im Nordwesten

Abgrenzung

langgestrecktes Zentrum entlang der K276 zwischen Ahornweg im Norden und Hakenstraße im Süden; westlicher Ausläufer entlang der Großen Straße bis zur Bahntrasse

Städtebauliche Analyse

Städtebau / Erscheinungsbild

Aufgelockerte Bebauungsstrukturen entlang der K276; dichtere Bebauung entlang der Großen Straße als Agglomerationspunkt; Fachmarkt-Agglomeration rund um Aldi im nördlichen Bereich

Aufenthaltsqualität

Investitionsstau in einzelnen Objekten entlang der K276; verstärktes Verkehrsaufkommen entlang K276; kaum Sitzmöglichkeiten

Leerstandssituation

Keine augenscheinlichen Leerstände zum Zeitpunkt der Begehung vorhanden

Flächenpotenziale

Potenzialfläche unmittelbar westlich des Aldi-Markts (gegenwärtig landwirtschaftl. genutzte Fläche)



Abbildung 15: K+K-Verbrauchermarkt im ZVB Neuenkirchen

Verkehrliche Analyse

MIV-Anbindung / Stellplätze

Anfahrt über K276, K 277 und K 335; Anbindung zur L76 über K276; Stellplätze in umfangreichem Maße auf den Parkplatzanlagen der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe vorhanden; vereinzelt weitere Parkplätze und straßenbegleitendes Parken möglich

ÖPNV-Anbindung

Bushaltestelle „Hauptschule“ innerhalb des Zentrums wird in regelmäßiger Taktung von insgesamt fünf Buslinien angefahren (622, 623, 670, 671, 672)

Fußläufigkeit

Fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnbereichen gewährleistet;

Funktionale Analyse

Einzelhandelsstruktur

Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf; demgegenüber ist mittel- und langfristiger Bedarf relativ schwach vertreten

Magnetbetriebe

Lidl, Aldi, K+K, Kik

Komplementärnutzungen

diverse Gastronomieangebote; vereinzelt gesundheitl. Dienstleistungen; soziale/öffentl. Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen (u.a. Banken)

Einzugsbereich / Versorgungsfunktion

Hauptgeschäftsbereich für das Grundzentrum Neuenkirchen-Vörden mit gemeindeweitem Einzugsbereich



Abbildung 16: Aldi-Lebensmitteldiscounter im ZVB Neuenkirchen

Der ZVB Neuenkirchen stellt den Hauptgeschäftsbereich des Grundzentrums Neuenkirchen-Vörden dar und zeichnet sich durch einen leistungsfähigen Besatz an Betrieben des nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfs aus (u.a. K+K, Lidl, Aldi). Der zentrale Versorgungsbereich ist als funktionsfähig und zukunftsfähig einzustufen.

Insgesamt wird von den Betrieben im ZVB Neuenkirchen auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 3.700 qm ein Umsatz von rd. 19,3 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente). Die periodische Zentralität für den westlichen Gemeindeteil liegt bei rd. 98 %.

ZVB Innenstadt Damme

Räumliche Analyse

Lage / Verortung

Zentrale Lage im Siedlungskern von Damme

Standortumfeld

Im Osten und Norden dominiert die Wohnnutzung in Form freistehender Ein- und Mehrfamilienhäuser; südlich befinden sich gewerbliche Nutzungen; westlich grenzt Baugebiet mit geplanter Wohnnutzung an

Abgrenzung

Polyzentrale Struktur entlang der Mühlenstraße und der Großen Straße mit Kirchplatz in zentraler Lage; langgestrecktes Zentrum ohne kompakte Ballungsstruktur; strukturprägende Lebensmittelbetriebe als Pole im Norden, Süden und Westen

Städtebauliche Analyse

Städtebau / Erscheinungsbild

Dichtere Bebauung entlang der Großen Straße, der Mühlenstraße und um den Kirchplatz; aufgelockerte Strukturen in den Randbereichen; mehrgeschossige Gebäudestrukturen

Aufenthaltsqualität

Sitzmöglichkeiten am Kirchplatz und vereinzelt straßenbegleitend; keine besonderen städtebaulichen oder Aufenthaltsqualitäten

Leerstandssituation

Vereinzelt kleinteilige Leerstände zu verzeichnen

Flächenpotenziale

Begrenzte Potenzialfläche innerhalb der kleinteiligen Leerstände



Abbildung 17: Familia-Verbrauchermarkt im ZVB Innenstadt Damme

Verkehrliche Analyse

MIV-Anbindung / Stellplätze

Anfahrt über L 846, L 851 und L 853; Stellplätze in umfangreichem Maße auf den Parkplatzanlagen der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe vorhanden; vereinzelt weitere Parkplätze und straßenbegleitendes Parken möglich

ÖPNV-Anbindung

Mehrere Bushaltestellen innerhalb und unmittelbar außerhalb des Zentrums werden in regelmäßiger Taktung von unterschiedlichen Buslinien angefahren (u.a. 212, 620, 621 und 696)

Fußläufigkeit

Fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnbereichen gewährleistet

Funktionale Analyse

Einzelhandelsstruktur

Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf; mittelfristiger bzw. zentrenrelevanter Bedarf ebenfalls stark vertreten

Magnetbetriebe

Kurzfristiger Bedarf: Familia, Combi, Aldi, Rossmann
Aperiodischer Bedarf: Expert, Kaufhaus Grimme

Komplementärnutzungen

diverse Gastronomieangebote unterschiedlicher Ordnung; gesundheitl. Dienstleistungen; soziale/öffentl. Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen (u.a. Versicherungen/Banken, Anwälte, Beratungen, Friseursalons etc.)

Einzugsbereich / Versorgungsfunktion

Hauptgeschäftsbereich für das Grundzentrum Damme mit gemeindeweitem Einzugsbereich



Abbildung 18: Combi-Verbrauchermarkt im ZVB Innenstadt Damme

Der ZVB Innenstadt Damme stellt den Hauptgeschäftsbereich des Grundzentrums Damme dar und zeichnet sich durch einen leistungsfähigen Besatz an Betrieben des nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen als auch des zentrenrelevanten Bedarfs aus (u.a. Famila, Combi, Aldi, Rossmann). Der zentrale Versorgungsbereich ist als vollständig funktions- sowie leistungs- und zukunftsfähig einzustufen.

Insgesamt wird von den strukturprägenden Betrieben (VK > 400 qm) im ZVB Innenstadt Damme auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 5.400 qm ein Umsatz von rd. 27,3 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente).

Streulagen in Damme

Zu den untersuchten strukturprägenden LEH-Betrieben in Streulage im Grundzentrum Damme zählen der K+K-Markt an der Mühlenstraße 26, der Netto-Lebensmitteldiscounter an der Vördener Straße 14 sowie der Lidl-Lebensmitteldiscounter an der Hunteburger Straße 18-20. Gleichwohl der Verbrauchermarkt auf einer verhältnismäßig klein gehaltenen Verkaufsflächendimensionierung agiert, verzeichnet dieser ein modernes Erscheinungsbild. Auch die beiden Lebensmitteldiscounter weisen einen zeitgemäßen Marktauftritt auf und verzeichnen jeweils moderne Verkaufsflächen. In Kombination mit der jeweils guten verkehrlichen Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte sowie der Nähe zu Dammer Innenstadt, und damit verbundene Kopplungseffekte, sind die drei untersuchten Nahversorger allesamt als leistungs- und funktionsfähig einzustufen mit stabiler Marktposition.



Abbildung 19: K+K-Verbrauchermarkt in Streulage in Damme



Abbildung 20: Netto-Lebensmitteldiscounter in Streulage in Damme

Insgesamt wird von den untersuchten strukturprägenden LEH-Betrieben (VK > 400 qm) in Streulage in Damme auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 2.700 qm ein Umsatz von rd. 14,0 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente).

Streulage in Rieste

Unter die Streulage in Rieste fällt der Combi-Verbrauchermarkt an der Straße Roggenkamp 1. Mit direktem Zugang zur K 148 weist der Betrieb eine gute verkehrliche Erreichbarkeit auf und profitiert von seiner „Monopolstellung als einziger strukturprägender Nahversorger innerhalb des Gemeindegebiets von Rieste. Darüber hinaus agiert der Markt auf einer marktüblichen Verkaufsflächendimensionierung und weist ein zeitgemäßes Erscheinungsbild auf.

Insgesamt wird von den untersuchten strukturprägenden Betrieben (VK > 400 qm) in Streulage in Damme auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 880 qm ein Umsatz von rd. 4,5 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente).

Innerhalb des Einzugsgebiets befinden sich neben dem Combi-Verbrauchermarkt (Vorhaben) keine weiteren strukturprägenden Lebensmittelbetriebe, die mit diesem in unmittelbarer Konkurrenz stünden.

Die im erweiterten Wirkungsraum gelegenen und untersuchten zentralen Versorgungsbereiche ZVB Neuenkirchen und ZVB Innenstadt Damme zeichnen sich durch markt- und leistungsfähige Strukturen aus und umfassen wettbewerbsfähige Nahversorgungsstrukturen.

Auch die untersuchten Streulagen in Damme (K+K, Lidl, Netto) und in Rieste (Combi) weisen performance- und zukunftsfähige Strukturen bezüglich des nahversorgungsrelevanten Bedarfs auf.

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

6.1 Vorbemerkungen

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der **Marktanteil** den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann.

Die **Umsatzprognose** für das Vorhaben (und das nachfolgende Prüfzenario zur Nutzung) basieren auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzung im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurden dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum sowie das Agglomerationsumfeld berücksichtigt.

Im Rahmen der jeweiligen **Wirkungsprognose** wird untersucht, wie sich der prognostizierte Mehrumsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2026 versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus dem Einzugsgebiet auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentraler Versorgungsbereich, Streulagen bzw. sonstige Lagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort. Daneben ist zu berücksichtigen, dass ein stärker agglomerierter Standort tendenziell geringer betroffen ist.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im Hauptsortiment des periodischen Bedarfs nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar. Vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2026) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einem **Marktwachstum** infolge der weiteren Bevölkerungszunahme profitieren. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, erhöht allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit **wirkungsmildernd** zu berücksichtigen.
- **Wirkungsmildernd** schlägt ebenfalls zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zugutegekommen sein. Vielmehr **lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um**. Dieser Effekt schlägt umso stärker zu Buche, je höher die Kaufkraftabflüsse derzeit sind. Für das betreffende Einzugsgebiet ist aktuell von signifikanten Kaufkraftabflüssen auszugehen. Die Verbraucher kaufen somit gegenwärtig in größerem Maße an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets ein. Da mit der Vorhabenrealisierung ein Teil dieser Kaufkraftabflüsse zurückgeholt werden kann, führt das Vorhaben auch zu spürbaren Umsatzrückgängen an Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets, die von den Abflüssen profitieren.

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zulasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet umverteilt wird.

Die Wirkungen des Vorhabens im **Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf)** werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den **Marktanteil** bzw. dessen Zuwachs abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteilszuwachs von etwa 1 %-Punkt bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Würde man die Umsätze im aperiodischen Bedarfsbereich auf die einzelnen möglichen Sortimentsbereiche (z.B. Bekleidung, Schuhe, Elektro, Gartenbedarf, Sportartikel, Bücher, Hausrat etc.) herunterbrechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die jeweiligen Marktanteilszuwächse und damit auch die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Vorhabenrealisierung nur sehr gering wären. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.

6.2 Verlagerung und Erweiterung von Combi auf 1.735 qm (inkl. Konzessionäre, Windfang und Kassenvorzone)

Für das Gesamtvorhaben der Verlagerung und Neuaufstellung von Combi auf rd. 1735 qm VKF¹⁵ am Standort Lindenstraße/L 76 ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 28 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. Im engeren Einzugsgebiet liegt dieser bei rd. 47 %. M.a.W.: Auch nach Vorhabenrealisierung fließt ein Teil der Nachfrage an andere Standortlagen ab¹⁶.

Marktanteile des Combi-Markts nach Vorhabenrealisierung*

Periodischer Bedarf	Einzugsgebiet
Marktpotenzial (Mio. €)	14,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	6,7
Marktanteile	47%
Aperiodischer Bedarf	
Marktpotenzial (Mio. €)	11,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,4
Marktanteile	4%
Gesamt	
Marktpotenzial (Mio. €)	26,0
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	7,2
Marktanteile	28%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 7: Marktanteile des Combi-Markts nach Vorhabenrealisierung

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 5 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve¹⁷ gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.735 qm bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.300 € je qm Verkaufsfläche auf

¹⁵ Ladenraum mit 1.145 qm VKF zzgl. Konzessionäre mit rd. 244 qm VKF sowie Windfang und Kassenvorzone mit 244 qm VKF

¹⁶ Dies resultiert aus der Kopplung des Einkaufs mit anderen Tätigkeiten und Fahrten. Sowie aus der Vorliebe zu bestimmten Betreibern und Konzepten (wie Discount).

¹⁷ Die Potenzialreserve umfasst Durchreisende, (Berufs-) Pendler, Tages- und Übernachtungstouristen und sonstige Personen, die außerhalb des Einzugsgebiets wohnen und nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen.

insgesamt rd. 7,5 Mio. € belaufen, wovon mit rd. 7,1 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf entfällt.

Umsatzstruktur des Combi-Markts (nach Vorhabenrealisierung) - ohne Nachnutzung

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.608	4.400	7,1
davon Combi-Ladenraum	1.145	4.700	5,4
davon Kassenvorzone, Windfang	219	2.000	0,4
davon nahversorgungsrelevante Konzessionäre**	244	5.100	1,2
aperiodischer Bedarf	127	3.700	0,5
davon Combi-Ladenraum	127	3.700	0,5
Gesamt	1.735	4.300	7,5
davon Combi-Ladenraum	1.272	4.600	5,9
davon Kassenvorzone, Windfang	219	2.000	0,4
davon nahversorgungsrelevante Konzessionäre**	244	5.100	1,2

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.

**inkl. Gastronomie- und Sitzbereich.

Tabelle 8: Umsatzstruktur des Combi-Markts nach Vorhabenrealisierung

Bei dem Vorhaben handelt es sich allerdings um die **Verlagerung und Erweiterung** eines bereits in Neuenkirchen-Vörden ansässigen Lebensmittelmarkts. Dieser hat mit seinen aktuellen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert. **Aktuell** beläuft sich der Marktanteil dieses Betriebs im Einzugsgebiet auf insgesamt rd. 19 % bzw. 32 % im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Marktanteile des Combi-Markts im Einzugsgebiet (status quo)*	
Periodischer Bedarf	Einzugsgebiet
Marktpotenzial (Mio. €)	13,6
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	4,3
Marktanteile	32%
Aperiodischer Bedarf	
Marktpotenzial (Mio. €)	11,1
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,3
Marktanteile	3%
Gesamt	
Marktpotenzial (Mio. €)	24,8
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	4,6
Marktanteile	19%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 9: Marktanteile von Combi, Status quo

Danach beläuft sich **aktuell** der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 5.000 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt rd. 4,9 Mio. €, wovon mit rd. 4,5 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf entfällt.

Umsatzstruktur des Combi-Markts (status quo)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	890	5.100	4,5
davon Combi-Ladenraum	739	5.300	3,9
davon Kassenvorzone, Windfang	76	2.200	0,2
davon nahversorgungsrelevante Konzessionäre**	75	6.000	0,5
aperiodischer Bedarf	80	4.000	0,3
davon Combi-Ladenraum	80	4.000	0,3
Gesamt	970	5.000	4,9
davon Combi-Ladenraum	819	5.200	4,2
davon Kassenvorzone, Windfang	76	2.200	0,2
davon nahversorgungsrelevante Konzessionäre**	75	6.000	0,5

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.

**inkl. Gastronomie- und Sitzbereich.

Tabelle 10: Umsatzstruktur Combi, Status quo

Der **Umsatzzuwachs** (inkl. Streuumsätzen) wird im worst-case durch den Ersatzneubau insgesamt bei rd. +2,7 Mio. € liegen. Davon entfallen rd. +2,5 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

Im standortspezifischen worst-case zeigen die Marktanteilszuwächse im Einzugsgebiet durch die Verlagerung und Neuaufstellung von Combi folgendes Bild:

Marktanteilszuwachs des Combi-Markts im Einzugsgebiet
(durch Vorhabenrealisierung)*

Periodischer Bedarf	Einzugsgebiet
Marktpotenzial (Mio. €)	14,3
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	2,4
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	17%
Aperiodischer Bedarf	
Marktpotenzial (Mio. €)	11,7
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,1
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	1%
Gesamt	
Marktpotenzial (Mio. €)	26,0
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	2,5
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	10%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 11: Marktanteilszuwachs des Combi-Markts durch Vorhabenrealisierung ohne Nachnutzung

Im Folgenden sind die daraus resultierenden **Umverteilungswirkungen** für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt.

Wirkungsprognose des Vorhabens in Neuenkirchen-Vörden - Umsatzzuwachs (2026)	
Periodischer Bedarf	Einzugsgebiet
Umsatz vor Ort aktuell	6,04
zzgl. Umsatzanstieg durch Marktwachstum	0,03
abzgl. Combi Bestandsumsatz	-4,53
Umsatz vor Ort (2026)	1,54
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	2,40
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-2,28
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	-
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	0,12
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2026)	7,8%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet.
Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 12: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Combi-Markts im Einzugsgebiet

Aktuell generieren die innerhalb des Einzugsgebiets ansässigen nahversorgungsrelevanten Betriebe einen Umsatz von insgesamt rd. 6,04 Mio. €. Aufgrund des einwohnerentwicklungsinduzierten Marktwachstums wird dieser bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens in 2026 um rd. 0,03 Mio. € ansteigen. Da der geplante Ersatzneubau von Combi nicht gegen sich selbst wirken kann, ist der aktuelle Umsatz von Combi im periodischen Bedarf in Höhe von rd. 4,5 Mio. € (inkl. Konzessionäre) vom Bestandsumsatzvolumen abzuziehen. Somit beläuft sich der **nahversorgungsrelevante Gesamtumsatz innerhalb des Einzugsgebiets** zum Jahr der prospektiven Marktwirksamkeit in 2026 auf lediglich **rd. 1,5 Mio. €** (ohne aperiodische Randsortimente und ohne Vorhaben-Combi).

Das Vorhaben wird unter obiger Annahme mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten **Mehrumsatz von rd. 2,4 Mio. €** erzielen (ohne rd. 0,1 Mio. € Streuumsätze). Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben maßgeblich dazu in der Lage sein wird, bisherige Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu binden (rd. -2,3 Mio. €). Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 0,1 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet in Höhe von 1,5 Mio. € gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

im Schnitt rd. 7,8%.

Der ermittelte Wert ist allerdings zu relativieren, da sich die Angebotssituation innerhalb des Einzugsgebiets neben dem Vorhabenmarkt (inkl. Bäckerei) lediglich auf zwei Tankstellenshops, einen Hofladen sowie einen Werksverkauf beschränkt. Aufgrund der abweichenden Betriebstypen zum Vorhaben-Verbrauchermarkt und der damit einhergehenden z.T. sehr starken Abweichung bezüglich der Sortimentsbreite als auch -tiefe stehen die in der obigen Tabelle aufgeführten Nahversorgungsstrukturen ohnehin nicht in unmittelbarer Konkurrenz zum Vorhabenmarkt und sind damit wesentlich weniger betroffen, als es der rein rechnerisch ermittelte Wert von rd. 7,8 % (bzw. – 0,12 Mio. €) vermuten lässt.

Um die Wirkungen auf umliegende Standorte bewerten zu können, haben Dr. Lademann & Partner in einer überschlägigen¹⁸ Worst-Case-Betrachtung den Umsatzanteil des Vorhabens, welcher derzeit Standorten außerhalb des Einzugsgebiets zufließt und durch das Vorhaben in das Einzugsgebiet zurückgeholt werden kann (rd. 2,3 Mio. €) sowie die Streuumsätze (rd. 0,1 Mio. €), vollständig gegen die nächstgelegenen **Einzelhandelsstandorte im erweiterten Wirkungsraum** gerechnet. Daraus resultieren folgende Umsatzrückgänge:

Vorhabeninduzierte Umsatzrückgänge an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets - ohne Nachnutzung

Standortlage	Umsatz vor Ort in Mio. €	Vorhabeninduzierter Umsatzrückgang in Mio. €	Vorhabeninduzierter Umsatzrückgang in %
ZVB Neuenkirchen	19,3	0,8	4%
ZVB Innenstadt Damme*	27,3	0,9	3%
Streulage Damme*	14,0	0,6	4%
Streulage Rieste*	4,5	0,1	3%
Gesamt	65,1	2,4	4%

Quelle: Eigene Berechnungen nach Dr. Lademann & Partner. *nur strukturprägende Betriebe mit VKF > 400qm.

Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Combi-Markts an Standorten im erweiterten Wirkungsraum

Die prospektiven Umsatzumverteilungsquoten belaufen sich im Schnitt auf rd. 4 %, während der ZVB Neuenkirchen sowie die Streulagen in Damme von dem Vorhaben am stärksten betroffen sind, gleichwohl die Quote für alle Lagebereiche als moderat zu bezeichnen ist.

¹⁸ Hierbei wurde der Fokus im Sinne eines worst-case-Ansatzes auf die nächstgelegenen Einkaufsalternativen gelegt, um die Wirkungen zulasten dieser nicht zu unterschätzen. Die Betroffenheit weiterer Standortlagen (wie z.B. die Rückholung der nach Bramsche abfließenden Kaufkraft) wird noch unterhalb der Betroffenheit der untersuchten Einkaufsalternativen liegen.

6.3 Potenzielle Nachnutzung am Combi-Altstandort

Wie aufgezeigt würde sich eine Neuaufstellung des Combi-Markts mit 1.735 qm VKF (inkl. Konzessionäre, Windfang und Vorkassenzone) tragfähig und verträglich darstellen lassen. Im Zuge der angestrebten Verlagerung zum Standort Lindenstraße/L 76 wird die Combi-Immobilie an der Osnabrücker Straße frei. Um einen baurechtlich gebotenen realistischen worst-case abzubilden, ist daher ergänzend ein gutachterliches (theoretisches) Szenario einer realitätsnahen Nachnutzung am Altstandort zu beleuchten, welches sich v.a. auf die künftige Belegung durch nahversorgungsrelevanten Einzelhandel bezieht.

Nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner wäre am Altstandort eine Nachnutzung durch einen Lebensmittelmarkt im Lichte der bestehenden Baugenehmigung für einen Lebensmittelmarkt mit max. 970 qm VKF nicht vollständig auszuschließen. Das gegenwärtige Sondergebiet, in welchem sich der Altstandort befindet, lässt zudem eine einzelhandels- bzw. nahversorgungsrelevante Nachnutzung mit bis zu 1.000 qm Gesamtverkaufsfläche zu. Verbrauchermärkte bzw. Vollsortimenter agieren heutzutage allerdings auf einer deutlich größeren Flächendimensionierung (oftmals 1.500 qm und mehr), aber auch Lebensmitteldiscounter verzeichnen bei Neubau meist Verkaufsflächen von mindestens 1.000 qm. Dem gegenüberstehend gibt es einzelne Vertriebslinien im Discountsegment, die sogar mit einer kleiner dimensionierten Größe agieren. So könnte bspw. eine Nachnutzung am Standort durch den Anbieter Netto in Betracht gezogen werden. Somit belaufen sich die nachfolgenden Berechnungen auf die theoretische Annahme einer Netto-Ansiedlung an der Osnabrücker Straße 1 bzw. am Combi-Altstandort.

Im Vorgriff auf die Ergebnisse der Wirkungsanalyse der Combi-Neuaufstellung ist darauf hinzuweisen, dass im Falle einer periodischen Nachnutzung am Altstandort der künftige Combi-Markt eine geringere Flächenproduktivität als im Szenario ohne Nachnutzung aufweisen wird. Mit der Netto-Ansiedlung würde ein weiterer strukturprägender Lebensmittelbetrieb im Ortsteil Vörden in direkter Nähe zum Vorhabenstandort auf den Markt treten. Gleichwohl sich die Betriebstypen hinsichtlich ihrer Sortimentsbreite als auch -tiefe, der Service- und Frischekompetenz als auch der Preisspanne der angebotenen Waren ein Stück weit unterscheiden, würde der Combi-Markt den zusätzlichen Konkurrenten am Markt zu spüren bekommen, weshalb die Flächenproduktivitäten für den Verbrauchermarkt in diesem Szenario etwas niedriger ausfallen werden.

Zur Herleitung, welche Nachnutzungsoption im äußersten worst-case heranzuziehen ist, wird nachfolgend eine Tragfähigkeitsberechnung auf Basis einer Marktanteilsabschöpfungsanalyse durchgeführt. Einerseits ist dabei zu berücksichtigen, dass der geplante Combi-Markt in Kombination mit einer nahversorgungsrelevanten Nachnutzung am Altstandort die Nachfrage vor Ort so einem Großteil, aber nicht

vollständig binden können. Unter dieser Prämisse kann das Gesamtvorhaben (Combi mit 1.735 qm VKF inkl. Konzessionäre, Windfang und Vorkassenbereich und sonstige periodische Nutzung am Combi-Altstandort mit max. 1.000 qm VKF) einen maximalen periodischen Marktanteil von 69 % rekrutieren. M.a.W.: Knapp ein Drittel der Nachfrage fließt auch im Falle einer typähnlichen Nachnutzung des Altstandorts an andere Wettbewerbsstandorte außerhalb des engeren Einzugsgebiets ab.

Maximal tragfähiger Einzelhandelsumsatz durch den LEH in Vörden*

Periodischer Bedarf	Einzugsgebiet
Marktpotenzial (Mio. €)	14,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	9,8
Marktanteile	69%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 14: Maximal tragfähiger Einzelhandelsumsatz im periodischen Bedarf in Vörden

Daraus resultieren folgende Marktanteilszuwächse:

Marktanteilszuwachs des Vorhabens im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)*

Periodischer Bedarf	Einzugsgebiet
Marktpotenzial (Mio. €)	14,3
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	5,5
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	39%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 15: Periodische Marktanteilszuwachs nach Vorhabenrealisierung – mit Nachnutzung

Berücksichtigt man die Planungen von Combi verbleibt in Folge der Marktanteilsabschöpfungsanalyse ein im günstigsten Fall noch bindbares periodisches Umsatzpotenzial von 3,8 Mio. €, woraus für die Nachnutzung von Combi inkl. Randsortimente (= 4,2 Mio. €) eine vergleichsweise niedrige Flächenleistung von rd. 4.300 € / qm VKF in Bezug die gegenwärtig betriebene Verkaufsflächendimensionierung resultiert. **Eine Nachnutzung des Combi-Altstandorts durch eine Neuansiedlung eines (filialisierten) Lebensmittelgeschäfts bzw. Discounters ist dennoch nicht vollständig auszuschließen bzw. kann im Lichte der Verwertungsinteressen des Eigentümers erwartet werden.**

Unter der theoretischen Annahme der Neuansiedlung eines (Netto-)Discounters an dem Combi-Altstandort ergibt sich somit ein Umsatzzuwachs für das Gesamtvorhaben von rd. 5,8 Mio. € im periodischen Bedarf (inkl. Combi mit Konzessionären, Windfang und Vorkassenbereich):

Umsatzzuwachs des Vorhabens (durch Vorhabenrealisierung) - mit Nachnutzung

Branchenmix	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	5,8
davon Combi-Ladenraum	1,0
davon Kassenvorzone, Windfang	0,3
davon nahversorgungsrelevante Konzessionäre**	0,8
davon mögl. Lebensmittelmarkt (Altstandort)	3,8
aperiodischer Bedarf	0,5
davon Combi-Ladenraum	0,2
davon mögl. Lebensmittelmarkt (Altstandort)	0,4
Gesamt	6,4
davon Combi-Ladenraum	1,1
davon Kassenvorzone, Windfang	0,3
davon nahversorgungsrelevante Konzessionäre**	0,8
davon mögl. Lebensmittelmarkt (Altstandort)	4,2

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.

**inkl. Gastronomie- und Sitzbereich.

Tabelle 16: Umsatzzuwachs des Gesamtvorhabens - mit Nachnutzung

Die hierbei ermittelten Umsatzumverteilungsquoten erfolgten nach demselben Prinzip wie die in Kapitel 6.2 dargestellten Berechnungen. Für die **Betriebe innerhalb des engeren Einzugsgebiets** ist erneut festzuhalten, dass diese nicht in unmittelbarer Konkurrenz zu den beiden Vorhabenmärkten stehen (aufgrund des teilweise stark abweichenden Betriebstyps und der Verkaufsflächendimensionierungen) und somit auch trotz einer rechnerisch ermittelten Quote von bis zu 18 % dennoch nicht mehr als unwesentlich von dem Vorhaben tangiert werden. Zumal hier nur bewertungsrelevant ist, ob die verbrauchernahe Versorgung beeinträchtigt würde, was in der Per-Saldo-Betrachtung zu verneinen ist. Somit ist die Quote innerhalb des Einzugsgebiets deutlich zu relativieren. Die Vorhabenmärkte selbst konstituieren erst ein leistungsfähiges Nahversorgungsangebot, während die übrigen, kleinbetrieblich strukturierten Angebotsformen eine arrondierende Funktion der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe übernehmen.

Um die Wirkungen auf umliegende Standorte bewerten zu können, haben Dr. Lademann & Partner in einer überschlägigen¹⁹ Worst-Case-Betrachtung den Umsatzanteil des Vorhabens, welcher derzeit Standorten außerhalb des Einzugsgebiets zufließt und durch das Vorhaben in das Einzugsgebiet zurückgeholt werden kann (rd. 5,3 Mio. €) sowie die Streuumsätze (rd. 0,3 Mio. €), vollständig gegen die nächstgelegenen **Einzelhandelsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets** gerechnet. Daraus resultieren im Falle der Umsetzung von zwei Lebensmittelvorhaben folgende Umsatzrückgänge:

Vorhabeninduzierte Umsatzrückgänge an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets

Standortlage	Umsatz vor Ort in Mio. €	Vorhabeninduzierter Umsatzrückgang in Mio. €	Vorhabeninduzierter Umsatzrückgang in %
ZVB Neuenkirchen	19,3	1,9	10%
ZVB Innenstadt Damme*	27,3	2,1	8%
Streulage Damme*	14,0	1,3	9%
Streulage Rieste*	4,5	0,3	6%
Gesamt	65,1	5,6	9%

Quelle: Eigene Berechnungen nach Dr. Lademann & Partner. *nur strukturprägende Betriebe mit VKF > 400qm

Tabelle 17: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets – mit Nachnutzung am Altstandort

Mit durchschnittlich rd. 8 % unterschreitet die Quote den kritischen Abwägungsschwellenwert. Die höchsten Auswirkungen sind mit knapp 10 % für den ZVB Neuenkirchen sowie mit rd. 9 % für die Streulagen in Damme zu erwarten.

¹⁹ Hierbei wurde der Fokus im Sinne eines worst-case-Ansatzes auf die nächstgelegenen Einkaufsalternativen gelegt, um die Wirkungen zulasten dieser nicht zu unterschätzen. Die Betroffenheit weiterer Standortlagen (wie z.B. die Rückholung der nach Bramsche abfließenden Kaufkraft) wird noch unterhalb der Betroffenheit der untersuchten Einkaufsalternativen liegen.

7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Die Vorhabenrealisierung soll über eine Bauleitplanung erfolgen. Die Bewertung des Einzelhandelsvorhabens bemisst sich somit anhand von **§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, des § 2 Abs. 2 BauGB sowie des § 1 Abs. 4 BauGB²⁰** in Verbindung mit den raumordnerischen Bestimmungen der Landesplanung Niedersachsen²¹ und der Regionalplanung für den Landkreis Vechta²².

Für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens sind demnach folgende, additiv verknüpfte Kriterien von Bedeutung:

LROP 2017 – 2.3 Ziffer 01

Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.

LROP 2017 – 2.3 Ziffer 02

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 09 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).

LROP 2017 2.3 Ziffer 03 (Kongruenzgebot)

In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).

Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 von Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes

²⁰ Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

²¹ Vgl. LROP Niedersachsen 2017.

²² Vgl. RROP für den Landkreis Vechta 2021.

erzielt würde. Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.

Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet. Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren.

LROP 2017 2.3 Ziffer 04 (Konzentrationsgebot)

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.

LROP 2017 2.3 Ziffer 05 (Integrationsgebot)

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

Ausnahmeregel vom Integrationsgebot: Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zu mindestens 90 % periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist.

LROP 2017 2.3 Ziffer 07 (Abstimmungsgebot)

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

LROP 2017 2.3 Ziffer 08 (Beeinträchtigungsverbot)

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

LROP 2017 2.3 Ziffer 10

Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 sind neue Einzelhandels-großprojekte, deren Sortimente auf mindestens 90 vom Hundert der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, auch zulässig, wenn

- *Sie an Standorten errichtet werden, die im Regionalen Raumordnungsprogramm als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind,*
- *Sie den Anforderungen der Ziffern 07 (Abstimmungsgebot) und 08 (Beeinträchtigungsverbot) entsprechen,*
- *Sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und*
- *Ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich im Sinne des Satzes 4 nicht überschreitet.*

Die Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung dürfen die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und sind im Benehmen mit der jeweiligen Gemeinde- oder Samtgemeinde festzulegen. Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Das Regionale Raumordnungsprogramm muss für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich festlegen.

➔ *Das RROP Vechta definiert für die Ortslage Vörden einen solchen Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung.*

Weitere Belange der Raumordnung und Landesplanung (Natur und Umwelt, Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Wohnen, Landschaft etc.) sind nicht Gegenstand dieser v.a. marktanalytischen Untersuchung.

Nach den Bestimmungen des BauGB ist neben den bereits angesprochenen Belangen der Raumordnung zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung mehr als unwesentlich beeinträchtigt.

7.2 Raumordnerische Beurteilung

Das „Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot“, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des Zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab.

Innerhalb der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden ist dem Ortsteil Neuenkirchen gemäß dem RROP des Landkreises Vechta 2021 die zentralörtliche Funktion eines

Grundzentrums zugewiesen. Von seiner raumordnerischen Funktion her ist der Ortsteil Neuenkirchen als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet.

Dem gegenüberstehend ist dem Ortsteil Vörden, in welchem sich der Vorhabenstandort an der Lindenstraße befindet, keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Allerdings hält das RROP des Landkreises Vechta 2021 den Ortsteil Vörden als **„Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“** fest. **An diesen festgelegten Standorten ist unter Einhaltung der in LROP 2017 2.3 Ziffer 10 Satz 1 Absatz 1 aufgeführten Kriterien – großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (max. 10 % aperiodische Randsortimente) auch außerhalb der zentralen Orte möglich.** Sowohl das Konzentrationsgebot als auch das Kongruenzgebot sowie das Integrationsgebot bleiben bei Vorhaben an Standorten mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung unbeachtlich. Allerdings muss eine Reihe weiterer Kriterien erfüllt sein:

- *Es dürfen auf maximal 10 % der Verkaufsfläche aperiodische Randsortimente angeboten werden.*

Typischerweise haben Combi-Märkte einen Randsortimentsanteil von 5 bis 10 %. Dies müsste im B-Plan gesondert festgesetzt werden, dann kann das Kriterium als erfüllt angesehen werden.

- *Dem Abstimmungsgebot sowie dem Beeinträchtigungsverbot muss entsprochen werden.*

Zum Beeinträchtigungsgebot sei auf das folgende Kapitel verwiesen. Die Abstimmung mit den Umlandkommunen erfolgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

- *Das Vorhaben muss im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen.*

Das Vorhabenareal befindet sich im Siedlungsgebiet des südlich der BAB 1 gelegenen Ortsteils Vörden und grenzt gegenwärtig in drei Himmelsrichtungen an die Wohnnutzung an. Bei erfolgreicher Realisierung der geplanten Wohnbaugebiete rund um den Vorhabenstandort könnte dieser künftig vollständig von der Wohnfunktion umgeben sein. Bereits heute ist eine integrierte Lage zu attestieren. Zudem schließt der Standort an die südlich hiervon, entlang der Lindenstraße zu verortenden Nutzungen an (u.a. Raiffeisen-Markt, Fahrradfachgeschäft, Volksbank).

- *Der Einzugsbereich darf den zu versorgenden Bereich nicht überschreiten.*

Das Vorhaben ist schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dient somit hauptsächlich der zukunftsfähigen Absicherung der Grundversorgung. Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich aufgrund der regionalen Wettbewerbssituation weiterhin ausschließlich auf das südlich bzw. östlich der BAB 1 gelegene Gemeindegebiet von Neuenkirchen-Vörden und umfasst damit die Ortsteile Vörden, Campemoor, Hörste und Hinnenkamp. Dies entspricht ebenfalls dem im

RROP ausgewiesenen zu versorgenden Bereich. Aus diesem Bereich werden rd. 95 % des Vorhabenumsatzes erwirtschaftet werden. Der Marktanteil des Vorhabens innerhalb dieses Einzugsgebiets beläuft sich bei einer Erweiterung auf 1.735 qm Verkaufsfläche (inkl. Konzessionäre, Windfang und Vorkassenbereich) auf rd. 47 %. Unter Berücksichtigung einer zusätzlichen – baurechtlich theoretisch möglichen – nahversorgungsrelevanten Nachnutzung am Altstandort Osnabrücker Straße, beläuft sich gemeinsame Marktanteil beider Vorhabenkomponenten künftig auf rd. 69 %.

Der Ortsteil Vörden ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta 2021 als „Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“ ausgewiesen. Damit sind das Konzentrationsgebot, das Kongruenzgebot sowie das Integrationsgebot unbeachtlich. Zudem können alle unter LROP 2017 2.3 Ziffer 10 aufgeführten Kriterien erfüllt werden, so dass das großflächige Einzelhandelsvorhaben auch außerhalb eines Zentralen Orts zulassungsfähig ist.

7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, **dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt** werden (Beeinträchtungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst **flächendeckende Nahversorgung** dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Weheaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der

konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert). Dabei ist allerdings immer die jeweilige Ausgangslage in den Zentren und/oder Nahversorgungslagen zu berücksichtigen. Sofern Anhaltspunkte (z.B. leistungsfähig aufgestellte Magnetbetriebe, stabile Kundenfrequenz, hohe städtebauliche Qualität, moderate Wettbewerbssituation) dafür vorliegen, dass es sich um einen besonders leistungsfähig aufgestellten Standortbereich handelt, muss auch ein absatzwirtschaftlich ermittelter Umsatzrückgang von mehr als 10 % nicht zwangsläufig schädliche Folgewirkungen nach sich ziehen. Sofern ein Standortbereich jedoch gravierende städtebauliche Mängel erkennen lässt (z.B. hohe Leerstandsquote, Trading-Down-Tendenzen, vorgeschädigte Magnetbetriebe), kann umgekehrt auch schon ein Umsatzrückgang von weniger als 10 % schädliche Auswirkungen nach sich ziehen.

In Zusammenhang mit der Wirkungsprognose ist außerdem darauf hinzuweisen, dass Umsatzumverteilungswirkungen erst ab einer bestimmten Größenordnung wesentliche städtebauliche oder raumordnerische Konsequenzen auslösen können. Eine Verdrängungswirkung von weniger als 0,1 Mio. € Umsatz im Jahr an einem Standort wird keine spürbaren Auswirkungen nach sich ziehen. Umsatzrückgänge unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze von rd. 0,1 Mio. € sind daher trotz ggf. hoher Umsatzumverteilungsquoten nicht weiter zu beanstanden.²³

7.3.1 **Verlagerung und Erweiterung von Combi auf 1.735 qm (inkl. Konzessionäre, Windfang und Vorkassenbereich)**

Das Vorhaben wird eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von im Schnitt 8 % **innerhalb des Einzugsgebiets** auslösen und den kritischen 10 %-Abwägungsschwellenwert nicht erreichen. In absoluten Zahlen ist der Rückgang von 0,12 Mio. € moderat. Aufgrund der lokalen Wettbewerbssituation ist der Wert damit deutlich zu relativieren. Im Wesentlichen wird das nahversorgungsrelevante Angebot durch den Vorhabenmarkt selbst konstituiert (Funktionseinheit mit Bäckerei) und maßgeblich geprägt. Eine weiterer strukturprägender Lebensmittelbetrieb innerhalb des Einzugsgebiets ist nicht vorhanden. Die übrigen, und rechnerisch betroffenen, Betriebe zeichnen sich allesamt durch kleinbetrieblich strukturierte Angebotsformen aus (Tankstellenshops, Hofladen, Werksverkauf). Diese unterscheiden sich vom Vorhabenmarkt teilweise immens bezüglich der Verkaufsflächendimensionierung und folglich auch in der Angebotsbreite als auch -tiefe, sodass diese Betriebsformen ohnehin nicht in direkter Konkurrenz zu dem Vorhaben stehen. Vielmehr agieren diese in einer arrondierenden Funktion zu dem

²³ Vgl. u.a. Urteil 10 A 167/08 des OVB Nordrhein-Westfalen vom 30. September 2009

Combi-Vorhaben. Damit ist die ermittelte Umverteilungsquote trotz des Werts knapp unterhalb des kritischen Schwellenwerts als unkritisch einzustufen. **„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung können ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Betriebsaufgabe ist ebenfalls auszuschließen.**

Da das Vorhaben den wesentlichen Teil seines (Zusatz-)Umsatzes mit der **Rückholung gegenwärtiger Kaufkraftabflüsse** generieren wird, ist nicht auszuschließen, dass auch Einzelhandelslagen **außerhalb des engeren Einzugsgebiets** von den vorhabeninduzierten Auswirkungen betroffen sein können. So wurden auch die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche und strukturprägenden Nahversorger in Neuenkirchen-Vörden, Damme und Rieste, die derzeit am stärksten von den Kaufkraftabflüssen profitieren und im Falle der Umsetzung des Vorhabens durch Umsatzrückgänge infolge der Umlenkung von Kaufkraftströmen betroffen sind, auf ihre prospektiven Umsatzrückgänge hin untersucht. Daraus ergeben sich folgende Umsatzumverteilungsquoten im erweiterten Wirkungsraum:

- ZVB Neuenkirchen (v.a. K+K, Aldi, Lidl): rd. 4 %
- ZVB Innenstadt Damme (Famila, Combi, Aldi, Rossmann): rd. 3 %
- Streulage Damme (Netto, Lidl): rd. 4 %
- Streulage Rieste (Combi): rd. 3 %

Die prognostizierten Umsatzumverteilungen für die untersuchten Standorte außerhalb des Einzugsgebiets belaufen sich auf rd. 3 bis 4 % und bewegen sich damit auf einem Niveau noch üblicher konjunktureller Schwankungen und lassen keine vorhabeninduzierten Marktaustritte erwarten, zumal die maßgeblichen Betriebe in den einzelnen Standortlagen leistungs- und funktionsfähig aufgestellt sind. **Vor diesem Hintergrund sind „mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung außerhalb des Einzugsgebiets nicht zu erwarten.** Vorhabeninduzierte Marktaustritte ansonsten marktfähiger Betriebe sind auszuschließen.

7.3.2 Potenzielle Nachnutzung am Combi-Altstandort (kumulativ)

Mit der in Kapitel 6.3 vorgestellten potenziellen Nachnutzung am Combi-Altstandort durch einen (Netto-)Lebensmitteldiscounter (im Bestand) beläuft sich die kumulierte Umsatzumverteilungsquote **innerhalb des Einzugsgebiets** rein rechnerisch auf bis zu 18 %. Hierbei sei erneut auf die in Kapitel 7.3.1 aufgeführte Nahversorgungssituation innerhalb des Einzugsgebiets sowie der daraus zu relativierende Konkurrenzbezug zwischen den beiden Vorhabenkomponenten (Verbrauchermarkt und Lebensmitteldiscounter) und den übrigen im Einzugsgebiet ansässigen Betrieben (Tankstellenshops, Hofladen, Werksverkauf) hinzuweisen. Vor diesem Hintergrund ist auch die

ermittelte Umsatzumverteilungsquote deutlich oberhalb des Abwägungsschwellenwerts als unkritisch zu beurteilen. **„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ auf die Nahversorgung sind auch in diesem Szenario nicht zu erwarten.** Vielmehr wird die lokale Versorgungsstruktur im Einzugsgebiet durch das Vorhaben quantitativ als auch qualitativ spürbar ausgebaut sowie nachhaltig gesichert.

Da das Vorhaben den wesentlichen Teil seines (Zusatz-)Umsatzes mit der **Rückholung gegenwärtiger Kaufkraftabflüsse** generieren wird, ist nicht auszuschließen, dass auch Einzelhandelslagen **außerhalb des engeren Einzugsgebiets** von den vorhabeninduzierten Auswirkungen betroffen sein können. So wurden auch die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche und strukturprägenden Nahversorger in Neuenkirchen-Vörden, Damme und Rieste, die derzeit am stärksten von den Kaufkraftabflüssen profitieren und im Falle der Umsetzung des Vorhabens durch Umsatzrückgänge infolge der Umlenkung von Kaufkraftströmen betroffen sind, auf ihre prospektiven Umsatzrückgänge hin untersucht.

Für den **ZVB Neuenkirchen** ermittelt sich eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von rd. 9,8 %, die den kritischen Abwägungsschwellenwert damit knapp unterschreitet. Die hauptsächlich betroffenen Lebensmittelmärkte K+K, Lidl und Aldi zeichnen sich allesamt durch einen leistungsfähigen Marktauftritt aus, agieren auf zeitgemäßen Verkaufsflächendimensionierungen und stellen sogkräftige Magnetbetriebe in direkter Nähe zueinander dar. So generieren die drei Betriebe eine abwechslungsreiche Nahversorgungsstruktur innerhalb des Ortsteils Neuenkirchen und werden von diversen kleinbetrieblich strukturierten Angebotsformen des kurzfristigen (als auch des zentrenrelevanten) Bedarfs arrondiert, was sich positiv auf die Strahlkraft des zentralen Versorgungsbereichs auswirkt. Darüber hinaus agieren die beiden Discounter Lidl und Aldi jeweils einer größeren Verkaufsfläche als der künftige Discounter, zumal die Vertriebslinien Lidl und Aldi performancestarke Discountformate mit entsprechend größerem Einzugsgebiet darstellen. Ferner stellt der ZVB Neuenkirchen einen bereits seit Jahren im Bewusstsein der Verbraucher verankerten Einzelhandelsstandort dar, der als primäre Anlaufstelle für den (Lebensmittel-)Einkauf in der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden agiert. Der bereits bestehende K+K-Markt wird nach möglicher Vorhabenrealisierung von Combi und Nachnutzung X auf einer geringfügig kleineren Verkaufsflächendimensionierung als der Vorhaben-Combi agieren. Allerdings profitiert der K+K-Verbrauchermarkt von der o.g. Nähe zu den performancestarke Discountern Lidl und Aldi und generiert mit diesen sowie den kleinbetrieblich strukturierten Angebotsformen eine sich gegenseitig begünstigende Betriebstypenvielfalt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs aus Verbrauchermarkt, Lebensmitteldiscountern, Hofladen, Lebensmittelhandwerk und ergänzenden Formaten. In Kombination mit der guten verkehrlichen Erreichbarkeit des ZVB Neuenkirchen sowie des erhöhten Einwohnerpotenzials im Umfeld dessen kann dem K+K-Markt eine wichtige Rolle in der örtlichen Nahversorgungsstruktur attestiert werden. Zudem ist der

Markt als leistungsfähig einzustufen, weshalb **„mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung des zentralen Versorgungsbereichs trotz rein rechnerisch erhöhter Umsatzrückgänge nicht zu erwarten sind.**

Die untersuchten Betriebe in **Streulage in Damme** verzeichnen eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von rd. 9 %, die den kritischen Abwägungsschwellenwert knapp unterschreitet. Unter die strukturprägenden Betriebe fallen ein K+K-Verbrauchermarkt sowie ein Lidl- und ein Netto-Lebensmitteldiscounter. Während der Verbrauchermarkt mit rd. 1.000 qm auf einer verhältnismäßig kleinen Verkaufsfläche agiert, weisen die beiden Discounter zeitgemäße Dimensionierungen und Erscheinungsbilder auf. Im Falle einer Nachnutzungen am Combi-Altstandort in Neuenkirchen-Vörden durch den Betreiber Netto würde der Netto-Discounter in Damme am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein, zumal dieser räumlich den ersten Discounter bzw. strukturprägenden Lebensmittelmarkt bei Einfahrt nach Damme aus Neuenkirchen-Vörden darstellt. Der Betrieb ist allerdings modern und leistungsfähig aufgestellt, sodass dieser markt- und konkurrenzfähig im Wettbewerb agieren kann. Sowohl der Lidl-Discounter als auch der K+K-Markt sind räumlich so gelegen, dass bereits mehrere Einkaufsalternativen zwischen dem jeweiligen Betrieb und der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden liegen, was die Konkurrenzbeziehung zum Vorhaben(standort) abmildert. Ferner profitieren die Betriebe in Streulage in Damme von ihrer jeweiligen unmittelbaren Nähe zur Dammer Innenstadt, was das Potenzial von Kopplungskäufen sowie die Kundenfrequenz im Allgemeinen positiv beeinflusst. **In diesem Lichte sind „mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgungsstrukturen nicht zu erwarten.** Ein vorhabeninduzierter Marktaustritt ansonsten marktfähiger Betriebe ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Für den **ZVB Innenstadt Damme** wurde eine prospektive Umsatzumverteilungswirkung von rd. 8 % ermittelt, welche ebenfalls unterhalb des kritischen Schwellenwerts liegt. Während der Combi-Verbrauchermarkt eine nicht mehr ganz zeitgemäße Verkaufsflächendimensionierung aufweist, verzeichnet der Famila-Verbrauchermarkt ebenfalls ein in die Jahre gekommenes Erscheinungsbild. Dem gegenüberstehend sind der Aldi-Discounter und der Rossmann-Drogeriemarkt modern und wettbewerbsfähig aufgestellt. Doch auch den beiden Verbrauchermärkten ist eine stabile Marktposition zu attestieren. Der zentrale Versorgungsbereich in Form der Innenstadt des Grundzentrums Damme strahlt als Verbundstandort eine hohe Sogkraft aus, die durch das vorhandene Angebot im aperiodischen Bedarf begünstigt wird. In Kombination mit der guten verkehrlichen Erreichbarkeit stellt der ZVB einen attraktiven Einkaufsort für die Warensortimente des periodischen bzw. kurzfristigen Bedarfs. **Vor diesem Hintergrund sind „mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung des zentralen Versorgungsbereichs nicht zu erwarten.** Eine vorhabeninduzierte Schließung ansonsten marktfähiger Betriebe ist auszuschließen.

Der Combi-Verbrauchermarkt in **Streulage in Rieste** verzeichnet eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von rd. 6 %, welche den kritischen Schwellenwert damit deutlich unterschreitet. Mit einer Verkaufsflächendimensionierung von rd. 1.000 qm agiert dieser auf einer kleineren Fläche als der künftige Combi-Markt des Vorhabens. Allerdings verfügt der Markt in Rieste über eine „Monopolstellung“ als einziger strukturprägender Lebensmittelbetrieb innerhalb der Gemeinde in verkehrlich gut erreichbarer Lage, was sich positiv auf dessen Abschöpfungsquote auswirkt. Die prognostizierten Umsatzrückgänge bewegen sich auf einem Niveau üblicher konjunktureller Schwankungen und lassen keinen vorhabeninduzierten Marktaustritt erwarten. **„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ sind auszuschließen.** Dies gilt auch für nicht nähergehend untersuchte Einkaufsalternativen, wie z.B. in der Stadt Bramsche.

Im Bereich der ergänzenden **aperiodischen Sortimente** wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteile auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteilszuwachs von weniger als 1 %-Punkt in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Ein Umschlagen der wettbewerblichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebaulich oder raumordnerisch relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht. Dies gilt sowohl für das Vorhaben der Combi-Verlagerung und Erweiterung im Einzelnen sowie in Verbindung mit einer potenziellen Nachnutzung des Altstandorts durch einen Lebensmitteldiscounter im genehmigten Bestand.

7.4 Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept

Die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden verfügt über ein beschlossenes kommunales Einzelhandelskonzept²⁴ aus dem Jahr 2019. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts bei der Aufstellung/Änderung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

In dem Einzelhandelsentwicklungskonzept werden folgende Zielsetzungen und Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung festgehalten:²⁵

Grundsatz 2: Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und des Ortszentrums Vörden sind Neuansiedlungen nur zulässig, wenn eine Versorgung der Bewohner im Nahbereich nicht ausreichend ist und die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs nicht gefährdet wird.

Der Ortsteil Vörden ist im RROP des Landkreises Vechta 2021 als „Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“ ausgewiesen und erfüllt somit die standortgebundenen Kriterien zur Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten. Im vorangegangenen Kapitel konnte dargelegt werden, dass der zentrale Versorgungsbereich Neuenkirchen nicht gefährdet im Sinne des LROP 2.3 Ziffer 08 wird.

Darüber hinaus wird das Vorhabenareal an der Lindenstraße im kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept als geeigneten und realistischen Standort zur Ansiedlung eines (großflächigen) Betriebes mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten eingestuft und empfohlen. Konzeptionell fügt sich das Vorhaben demnach in die Aussagen des städtebaulichen Entwicklungskonzepts i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ein.

Das Vorhaben ist mit den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandelskonzepts kompatibel.

²⁴ Vgl. cima (2019): Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden.

²⁵ Im Folgenden werden nur die für das Vorhaben relevanten Aspekte aufgegriffen.

Fazit

8 Fazit

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung war die **Verlagerung des bestehenden Combi-Verbrauchermarkts in Neuenkirchen-Vörden** von der Osnabrücker Straße 1 an den Standort Lindenstraße/L 76. In diesem Zuge soll die Gesamtverkaufsfläche von gegenwärtig rd. 970 qm auf künftig rd. 1.735 qm erweitert werden (jeweils inkl. Konzessionäre, Windfang und Kassenvorzone). Dies entspricht einer Gesamtverkaufsflächenenerweiterung von rd. 765 qm.

Im Zuge der angestrebten Verlagerung zum Standort Lindenstraße/L 76 wird die Combi-Immobilie an der Osnabrücker Straße frei. Um einen baurechtlich gebotenen realistischen worst-case abzubilden, war daher ergänzend ein gutachterliches (theoretisches) Szenario einer realitätsnahen **Nachnutzung am Altstandort** zu beleuchten, welches sich auf die künftige Belegung durch nahversorgungsrelevanten Einzelhandel bezieht.

Die **Aufgabenstellung** der Untersuchung bestand somit insbesondere in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen auf den Einzelhandel innerhalb des Einzugsgebiets im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung. Darüber hinaus waren die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Niedersachsen (LROP, RROP) und das kommunale Einzelhandelskonzept zu berücksichtigen. **Prüfungsmaßstab war damit § 11 Abs. 3 BauNVO** i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB.

In der Beurteilung des Vorhabens ist Folgendes festzuhalten:

Der **Vorhabenstandort** an der Lindenstraße/L 76 zeichnet sich durch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit aus, ist weitgehend von Wohnnutzung umgeben und wird **im Einzelhandelskonzept der Gemeinde als geeigneter Nahversorgungsstandort herausgearbeitet**. Der Vorhabenstandort ist in der **rechtskräftigen Änderung des Flächennutzungsplans als Sonderbaufläche für den Einzelhandel dargestellt**.

Das **Einzugsgebiet** des Vorhabenmarkts umfasst die Ortsteile Vörden, Campemoor, Hörsten und Hinnenkamp der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden und entspricht den Aussagen im RROP. Zum Zeitpunkt der prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens in 2026 leben rd. 4.040 Personen innerhalb dieses engeren Einzugsgebiets und vereinen ein nahversorgungsrelevantes Nachfragepotenzial von rd. 14,3 Mio. €. Das Vorhaben der Combi-Verlagerung und Erweiterung wird einen prospektiven **Umsatzzuwachs** im periodischen Bedarf von rd. 2,5 Mio. € generieren (ohne Nachnutzung am Altstandort). Stellt man diesem dem im Einzugsgebiet generierten nahversorgungsrelevantem Umsatz (ohne Vorhaben-Combi) gegenüber, ermittelt sich eine **prospektive Umsatzumverteilungsquote von bis zu 8 %**. Diese ist vor dem Hintergrund der örtlichen Angebotsstrukturen (Tankstellenshops, Hofladen, Werksverkauf)

allerdings zu relativieren und aufgrund der stark abweichenden Betriebstypen als un-kritisch einzustufen. Für die im **erweiterten Wirkungsraum** untersuchten Standortlagen ergeben sich prospektive Umsatzumverteilungswirkungen **zwischen 3 % und 4 %**.

Unter **Berücksichtigung einer potenziellen Nachnutzung** des Altstandort durch einen Lebensmitteldiscounter mit max. 1.000 qm VKF, ergeben sich für die untersuchten Einzelhandelslagen im erweiterten Wirkungsraum folgende kumulativen Umverteilungswirkungen:

- ZVB Neuenkirchen: rd. <10 %
- ZVB Innenstadt Damme: rd. 8 %
- Streulage Damme: rd. 9 %
- Streulage Rieste rd. 6 %

Der Ortsteil Vörden ist im RROP für den Landkreis Vechta aus dem Jahr 2021 als **„Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“** ausgewiesen. An solchen Standorten bleiben das Konzentrationsgebot, das Kongruenzgebot sowie das Integrationsgebot unbeachtlich. Sofern bestimmte Voraussetzungen eingehalten sind und es sich um einen Betrieb mit mindestens 90 % nahversorgungsrelevanten Sortimenten handelt (was hier in beiden Szenarien gegeben ist), ist großflächiger Einzelhandel an solchen Standorten auch außerhalb von Ortschaften mit zentralörtlicher Funktion zulassungsfähig. Dafür muss das Vorhaben im räumlichen Zusammenhang zur Wohnbebauung oder zum Ortskern stehen, was hier der Fall ist. Zudem muss das Beeinträchtigungsverbot eingehalten sein, was ebenfalls bestätigt werden kann (mit und ohne Nachnutzung am Altstandort). Und das Einzugsgebiet darf nicht über den festgelegten zu versorgenden Bereich hinausgehen, der in diesem Falle auf die Ortsteile Vörden, Campemoor, Hörsten und Hinnenkamp beschränkt ist und somit dem Einzugsgebiet entspricht.

Die geplante Combi-Erweiterung am Standort Lindenstraße/L 76 in der niedersächsischen Gemeinde Neuenkirchen-Vörden ist mit der projektierten Gesamtverkaufsfläche von 1.735 qm (inkl. Konzessionäre, Windfang und Kassenvorzone) verträglich umsetzbar und entspricht gemäß der im RROP für den Landkreis Vechta als „Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“ den Anforderungen der Raumordnung. Dies gilt auch für die Berücksichtigung einer potenziellen nahversorgungsrelevanten Nachnutzung am Combi-Altstandort durch einen Lebensmitteldiscounter.

Hamburg, den 28. Oktober 2024

Sandra Emmerling

Axel Dreher

Dr. Lademann & Partner GmbH