

# Gut-<sup>11/2024</sup> achten

**Auswirkungsanalyse für die geplante  
Ansiedlung eines Lebensmittel-  
vollsortimenters**  
in Neuenkirchen-Vörden, Lindenstraße,  
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

# Impressum

---

## AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und  
Föhler Stadtplaner GmbH**

info@stadt-handel.de  
www.stadt-handel.de  
Amtsgericht Dortmund,  
Handelsregisternummer HRB  
33826,  
Hauptsitz: Dortmund

## Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund  
Fon +49 231 86 26 890  
Fax +49 231 86 26 891

## Standort Hamburg

Tibarg 21  
22459 Hamburg  
Fon +49 40 53 30 96 46  
Fax +49 40 53 30 96 47

## Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
Fon +49 721 14 51 22 62  
Fax +49 721 14 51 22 63

## Standort Leipzig

Markt 9  
04109 Leipzig  
Fon +49 341 92 72 39 42  
Fax +49 341 92 72 39 43

## VERFASSEN

**Dipl.-Ing. Marc Föhler  
M. Sc. Mathias Tetzlaff  
M. Sc. Elisabeth Köhn**

Dortmund, 25.11.2024

*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.*

**Neue Wege. Klare Pläne.**

# Inhaltsverzeichnis

	<b>KAPITEL</b>	<b>SEITE</b>
<b>1</b>	<b>Ausgangssituation und Zielsetzung</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Methodik</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Standortbeschreibung</b>	<b>8</b>
3.1	Makrostandort	8
3.2	Mikrostandort	9
3.3	Standortbewertung Ortskern Vörden hinsichtlich des Vorliegens eines faktischen zentralen Versorgungsbereichs	10
<b>4</b>	<b>Markt- und Standortanalyse</b>	<b>15</b>
4.1	Einzugsgebiet und Ableitung des Untersuchungsraumes	15
4.2	Angebotsanalyse	19
4.3	Nachfrageanalyse	20
4.4	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	22
4.5	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	25
<b>5</b>	<b>Vorhabendaten</b>	<b>27</b>
5.1	Sortimente und Verkaufsflächen	27
5.2	Umsatzprognose für das Planvorhaben	28
5.3	Verifizierung der hergeleiteten Umsätze über ein Marktanteilsmodell	30
<b>6</b>	<b>Auswirkungsanalyse</b>	<b>33</b>
6.1	Potenzial- und Tragfähigkeitsanalyse	33
6.2	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	36
6.3	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	37
6.4	Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben (EHK Neuenkirchen-Vörden 2019)	40
6.5	Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen (LROP-VO Niedersachsen 2017)	42
<b>7</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>44</b>
	<b>Anhang</b>	<b>I</b>

# 1

## Ausgangssituation und Zielsetzung

In Neuenkirchen-Vörden im Ortsteil Vörden an der Lindenstraße am nordwestlichen Ortsausgang steht die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in der Diskussion. Eine avisierte Verkaufsfläche des projektierten Marktes ist zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse nicht bekannt. Auf Grundlage aktueller Expansionsgrößen von Lebensmittelvollsortimentern wird für die Untersuchung eine Gesamtverkaufsfläche des Marktes i. H. v. 1.500 m<sup>2</sup> als Mindestgröße angenommen. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass in einem Lebensmittelvollsortimenter in der avisierten Größenordnung i. d. R. immer auch Konzessionäre im Vorkassenbereich angesiedelt sind. Daher wird für den Vorkassenbereich des in Rede stehenden Marktes ein Bäcker mit 30 m<sup>2</sup> VKF als zusätzlicher Betrieb berücksichtigt.

Im Zuge des Planverfahrens ist die Neuaufstellung des Bebauungsplans notwendig und die Ausweisung eines Sondergebietes am Vorhabenstandort an der Lindenstraße vorgesehen.

Zeitgleich soll am Standort des Bestandsmarktes Combi im Ortskern Vördens ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Der Combi-Markt gewährleistet derzeit die Nahversorgung für den Ortsteil und die weiteren umliegenden Ortschaften. Mit dem Hinzutreten eines weiteren Lebensmittelanbieters in Vörden bildet sich absehbar eine deutlich veränderte Angebotssituation und damit verbunden ein massiver Anstieg des Wettbewerbsdrucks ab. Um diesem Aspekt Rechnung zu tragen und die städtebaulichen Auswirkungen auf die Nahversorgung zu würdigen, ist eine sorgfältige Abwägung des Planvorhabens seitens der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden erforderlich.

Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Ortsrand Vördens dem Bestandsmarkt Combi im Ortskern des Ortsteils gegenübergestellt und hinsichtlich mehrerer Untersuchungsschwerpunkte betrachtet:

- Zunächst erfolgt aufgrund einschlägiger Hinweise auf einen Bereich mit höher städtebaulicher Bedeutung eine Standortbewertung des Ortskernbereiches Vördens (inkl. Combi-Markt) hinsichtlich eines möglichen Vorliegens eines (faktischen) zentralen Versorgungsbereichs (**Nachweis des Vorliegens eines faktischen zentralen Versorgungsbereiches im Ortskern Vörden**).
- Zudem erfolgt eine Potenzial- und Tragfähigkeitsanalyse für den zugeordneten Versorgungsraum, um das gegebene rechnerische und bindbare Kaufkraftpotenzial zu ermitteln und somit zu bewerten, ob zwei marktgängige Lebensmittelmärkte in Vörden rechnerisch tragfähig sind (**Potenzial- und Tragfähigkeitsanalyse**).
- Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben (> 800 m<sup>2</sup> VKF/1.200 m<sup>2</sup> BGF). Demnach wird die Regelvermu-

tung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. Neben den bereits genannten Untersuchungsgegenständen werden zudem die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung i. S. § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist (**absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen**).

- Des Weiteren ist die Konformität des Planvorhabens zu den Vorgaben des EHK Neuenkirchen-Vörden 2019 sowie der Zielstellungen der LROP-VO Niedersachsen 2017 zu prüfen (**landesplanerische Grundlagen**).

**In Zusammenschau aller Untersuchungsergebnisse werden abschließend die Chancen und Risiken einer Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Ortsrand Vördens gegenübergestellt.**

# 2

## Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik dargestellt.

### Angebotsanalyse

Es wird angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)<sup>1</sup> (= nahversorgungsrelevant gem. Sortimentsliste Neuenkirchen-Vörden, vgl. EHK Neuenkirchen-Vörden 2019, S. 83) als untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im Juni 2024 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- **Innerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung des kompletten Bestands im untersuchungsrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Haupt- und Randsortiment;
- **Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 300 m<sup>2</sup> VKF)<sup>2</sup>.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04 und BVerwG 4 C 1.16) vom November 2005 bzw. 2016 findet im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

### Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Umsatzprognose)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt<sup>3</sup>. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

---

<sup>1</sup> Im Folgenden werden die Warengruppen zusammengefasst als **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** bezeichnet.

<sup>2</sup> Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Vorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet. Konzessionäre des untersuchungsrelevanten Hauptsortiments wurden, sofern diese eine Funktionseinheit mit dem strukturprägenden Betrieb bilden, mit in die Berechnung mitaufgenommen.

<sup>3</sup> Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

Hinsichtlich des Planvorhabens wird die Umsatzprognose konkret anhand eines sortimentspezifischen Marktanteilskonzepts (=Marktanteilsmodell) abgeleitet, sodass der spezifischen Ausgangssituation für das in Rede stehende Planvorhaben Rechnung getragen wird. Der zu erwartende Marktanteil und der daraus resultierende Vorhabenumsatz bestimmen sich jeweils anhand der konkret zu analysierenden und zu bewertenden standortrelevanten und wettbewerbsrelevanten Rahmenbedingungen.

### **Nachfrageanalyse**

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2024 (eigene Berechnungen) für den Untersuchungsraum (s. Kapitel 4.1) sowie auf Einwohnerzahlen auf Straßenabschnittsebene seitens der GfK 2023 und des Landesamtes für Statistik Niedersachsen<sup>4</sup>.

### **Städtebauliche Analyse**

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LROP Niedersachsen.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Vorhaben ermittelt und dargestellt werden.

### **Absatzwirtschaftliche Auswirkungen**

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Wirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

---

<sup>4</sup> Landesamt für Statistik Niedersachsen – LSN Online Datenbank. Im Folgenden als LSN bezeichnet.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall<sup>5</sup> in die Untersuchung einzustellen.

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort,
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren,
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe,
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe,
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Umsatzumverteilungen im Worst Case ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Gleichzeitig können bei Umsatzumverteilungen von über 10 % im Einzelfall negative Auswirkungen fehlen. Die 10 %-Größenordnung ist insofern als „Faustformel“ zu verstehen, die sowohl unter- als auch überschritten werden kann und im Einzelfall gleichwohl aufgrund der konkreten Umstände keine schädlichen bzw. nicht unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

### **Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens**

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

---

<sup>5</sup> Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

## Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Vorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Neuansiedlung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des Marktes mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Vorhabens ist frühestens im Jahr 2028 zu rechnen. Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile).

In den kommenden vier Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Vorhabens) ist gemäß Prognose des LSN eine positive Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 4.1).

Die Ableitung der sortimentspezifischen Nachfrageentwicklung zum Prognosejahr 2028 erfolgt anhand einer Auswertung der Entwicklungsdynamik der jeweiligen Branche auf Basis der sortimentspezifischen Kaufkraftentwicklungen der vergangenen 10 Jahre (IfH 2014 - 2024) sowie unter Berücksichtigung der Entwicklung des Onlineanteils in den jeweiligen Branchen und der Ableitung einer Prognose auf Basis des HDE Online-Monitors 2017 - 2024. Dabei wurden die in den letzten Jahren einhergehenden Impulse und Einflüsse auf die Ausprägung der Branchenzahlen (bspw. COVID-19, Inflation, Wirtschaftskrise) berücksichtigt und i. S. eines Worst Case-Ansatzes möglichst nachteilig für die jeweilige Branche ausgelegt.

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird auf dieser Basis eine positive Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2028 prognostiziert.

Im Zuge der mit der (aktuell noch) hohen Inflationsrate verbundenen Effekte, ist für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aus fachlicher Sicht folgendes festzuhalten:

- die in den vergangenen und auch zukünftigen Monaten (noch) hohe Inflationsrate wirkt sich negativ auf die Umsätze aus, da die Verbraucher durch die steigenden Preise die Ausgaben zunehmend sorgfältiger planen und auch auf günstigere Produkte ausweichen. Dies kommt insbesondere den Lebensmitteldiscountern zugute. Gleichzeitig steigen im Zuge des erhöhten Preisniveaus auch die Verbrauchsausgaben im Handel;
- weiterhin geringes Marktvolumen des Onlinehandels am Gesamtmarkt (vgl. HDE Online-Monitor 2024) und logistische Herausforderungen (Kühlkette (Nahrungs- und Genussmittel), Mindestbestellwert, Verfügbarkeiten).

Inwieweit die positive Entwicklung der Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel der letzten Jahre angesichts der wesentlichen Auswirkungen der Inflation/Preissteigerung weiterhin anhält, ist derzeit noch nicht abschließend abzusehen. Angesichts dessen wird im Sinne des Worst Case-Ansatzes auf eine Berücksichtigung der positiven Kaufkraftentwicklung verzichtet und lediglich die positive Bevölkerungsentwicklung der Nachfrageentwicklung zugrunde gelegt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Vorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Vorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt<sup>6</sup>. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.2.

---

<sup>6</sup> Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

# 3

## Standortbeschreibung

### 3.1 MAKROSTANDORT

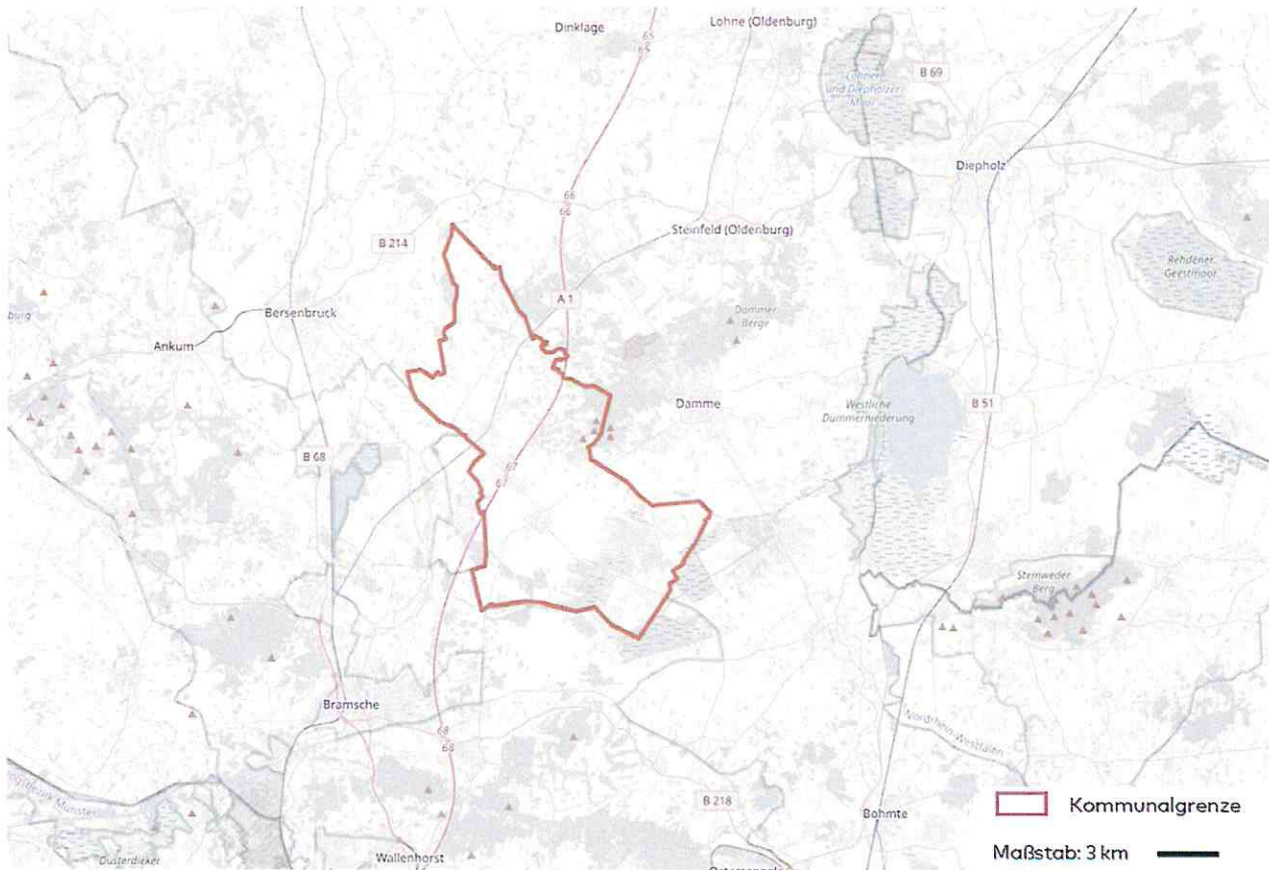
Die niedersächsische Gemeinde Neuenkirchen-Vörden liegt im Süden des südoldenburgischen Landkreises Vechta. Neben den beiden Ortsteilen Neuenkirchen und Vörden gehören Grapperhausen, Hörsten, Nellinghof, Campemoor, Hinnenkamp, Bieste und Wenstrup zu dem Gemeindeverband. Insgesamt leben in Neuenkirchen-Vörden 9.245 Einwohner<sup>7</sup>, wobei Neuenkirchen und Vörden jeweils mehr als ein Drittel der Gesamtbevölkerung stellen und damit die beiden Bevölkerungsschwerpunkte bilden. Trotz des relativen Gleichgewichts ist gemäß Regionalplanung (RROP Landkreis Vechta 2021) nur der Ortsteil Neuenkirchen als Grundzentrum ausgewiesen. Der Ortsteil Vörden wird gemäß RROP Landkreis Vechta 2021 als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung ausgewiesen.

Im Norden grenzt Neuenkirchen-Vörden an die Gemeinden Gehrde und Holdorf an. Nordwestlich bzw. Südwestlich liegen die Städte Bersenbrück bzw. Bramsche. Im Osten von Neuenkirchen-Vörden ist die Stadt Damme verortet. Das nächstgelegene Oberzentrum stellt die Stadt Osnabrück in rd. 25 km südlicher Entfernung dar.

---

<sup>7</sup> Quelle: LSN 2024, (Stand: 31.12.2023).

**Abbildung 1:** Lage in der Region



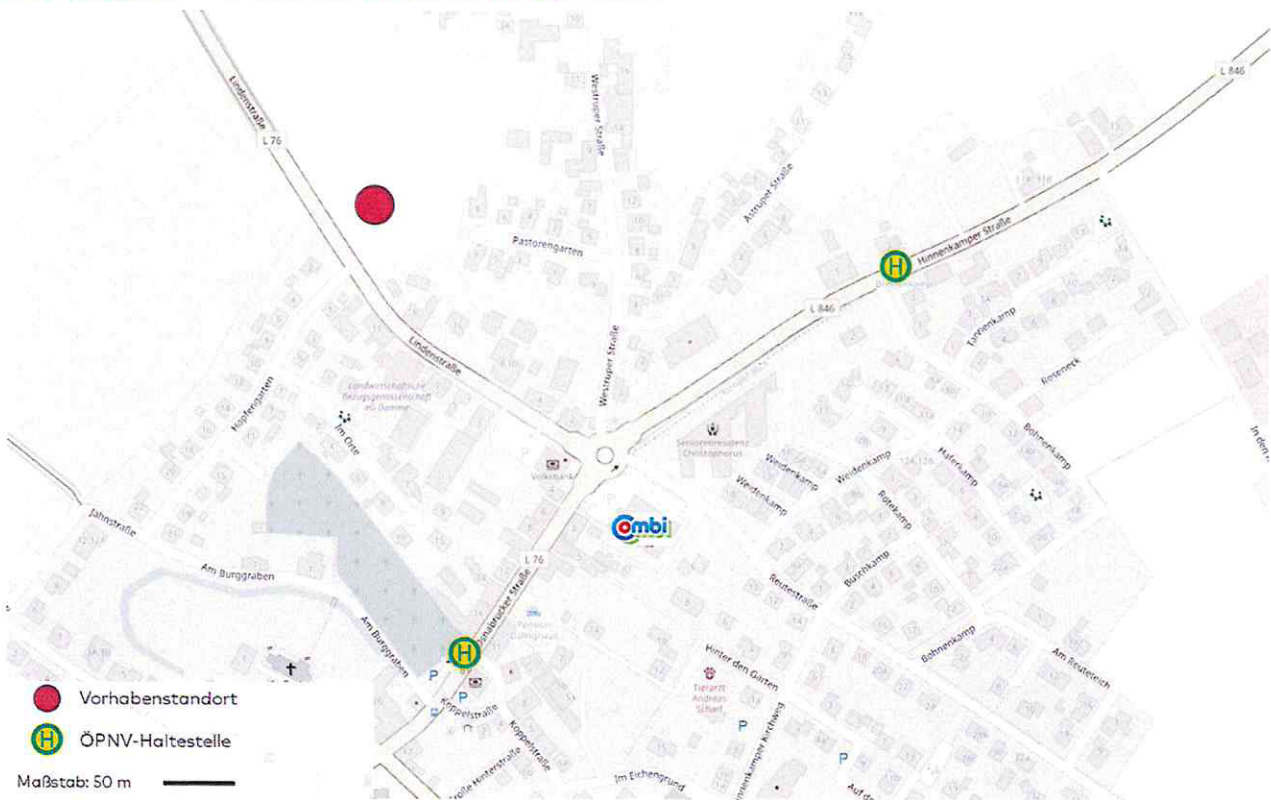
Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Neuenkirchen-Vörden liegt zentral im überörtlichen Verkehrsnetz. Es besteht mit der Anschlussstelle Neuenkirchen/Vörden eine direkte Anbindung an die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bundesautobahn 1. Das Gemeindegebiet wird zudem von mehreren sich kreuzenden Landesstraßen durchzogen. Östlich der A 1 kreuzen sich in Vörden zum einen die L 76, die L 78 und die L 846, die diesen Gemeindeteil zu einem Verkehrsknotenpunkt machen. Westlich der A 1 treffen im Westen von Neuenkirchen die L 76, L 107 und L 852 aufeinander, wodurch auch hier eine überörtliche Verbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) gegeben ist.

### 3.2 MIKROSTANDORT

Der Vorhabenstandort befindet sich im Ortsteil Vörden am nördlichen Ortsausgang in Richtung Neuenkirchen. Die den Standort umgebende städtebauliche Struktur ist insbesondere in nördlicher und westlicher Richtung durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Lediglich im Osten und Süden grenzt die Wohnbebauung des Ortsteils Vörden in Form von überwiegend Einfamilienhäusern an.

**Abbildung 2: Mikrostandort des Planvorhabens**



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Erhebung: Stadt + Handel 06/2024; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die Zufahrt zum Vorhabenstandort erfolgt über die Lindenstraße (L 76), welche in nordwestlicher Richtung eine Anbindung an die A 1 sowie den Ortsteil Neuenkirchen herstellt. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist folglich als gut zu bewerten und unterstreicht die Siedlungsrandlage des Vorhabenstandortes.

### **3.3 STANDORTBEWERTUNG ORTSKERN VÖRDEN HINSICHTLICH DES VORLIEGENS EINES FAKTISCHEN ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHS**

Für die weiterführende Einordnung des Planvorhabens unter Berücksichtigung der Bestandssituation wird im Folgenden der Standortbereich des Bestandsmarktes Combi an der Osnabrücker Straße hinsichtlich des Vorliegens eines faktischen zentralen Versorgungsbereichs bewertet.

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich bildet, bedarf es gemäß der aktuellen Rechtsprechung einer *wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten*. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den

Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.<sup>8</sup>

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereichs wird im Baugesetzbuch (BauGB) nicht definiert. Unter einem ZVB ist nach der Rechtsprechung ein räumlich abgegrenzter Bereich einer Kommune zu verstehen, dem aufgrund von vorhandenen oder erst noch zu entwickelnder Einzelhandelsnutzungen, häufig ergänzt durch verschiedene Dienstleistungsangebote und/oder gastronomische Angebote, eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich zukommt. Ob dies der Fall ist, hängt wiederum von Struktur und Größe der Gemeinde ab. Der Begriff ist zudem nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen.<sup>9</sup> Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich in einer städtebaulich integrierten Lage verortet sein.<sup>10</sup>

Gemäß einschlägiger Rechtsprechung müssen Grund- und Nahversorgungszentren im ländlichen Raum die wohnortnahe Grundversorgung im kurzfristigen Bedarfsbereichs sowie in Teilen im mittelfristigen Bedarfsbereich sicherstellen.<sup>11</sup> Dies umfasst im Wesentlichen die Sortimente Lebensmittel und Drogerieartikel. Ein Angebot von Waren aller Art ist i. S. d. Grundversorgung nicht erforderlich und in kleineren, ländlicheren Kommunen regelmäßig auch nicht möglich.<sup>12</sup> Als Mindestanforderung an ein Nahversorgungszentrum wird jedoch das Vorhandensein eines größeren Nahversorgungsbetriebs gesetzt.<sup>13</sup> An bestehende sowie perspektivische ZVB im ländlichen Raum sind in der Zusammenschau differente Anforderungen zu stellen als an solche in siedlungsstrukturell verdichteten Räumen.

Aus den obenstehenden Ausführungen lassen sich konkrete Anforderungen für einen ZVB im ländlichen Raum ableiten:

- Der ZVB ist ein **räumlich abgrenzbarer Bereich**.
- Der ZVB befindet sich in **städtebaulich integrierter Lage**.
- Der ZVB übernimmt – je nach Lage, Art und Zweckbestimmung – eine **zentrale Funktion** für einen bestimmten Einzugsbereich.
- Der ZVB weist ein gewisses städtebauliches Gewicht auf und übernimmt eine Wirkung über den **unmittelbaren Nahbereich hinaus**. Ein gesamtgemeindliches Einzugsgebiet ist dabei nicht erforderlich und in Teilen auch nicht zielführend.
- Der ZVB weist eine **bestehende oder perspektivische Versorgungsfunktion** durch vorhandene oder erst noch zu entwickelnder, **räumlich gebündelte Einzelhandelsnutzungen** insbesondere des **kurzfristigen** sowie in Teilen des

---

<sup>8</sup> vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

<sup>9</sup> vgl. BVerwG, Urteil vom 11.10.2017 (4 C 7.07, Rn. 11); Urteil vom 17.12.2009 (4 C 2.08); OVG NRW, Urteil vom 04.03.2022 (10 D 107/19.NE).

<sup>10</sup> vgl. BVerwG, Urteil vom 17.12.2009 (4 C 2.08); OVG NRW, Urteil vom 26.2.2020 (7 D 49/16.NE); Kuschnerus/Bischopink/Wirth - Der standortgerechte Einzelhandel, (2. Aufl. 2018, Rn. 149).

<sup>11</sup> vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 20.04.2012 (8 S 198/11); OVG Lüneburg, Beschluss vom 12.11.2007 (1 ME 276/07); OVG NRW, Urteil vom 11.12.2006 (7 A 964/05).

<sup>12</sup> vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 20.04.2012 (8 S 198/11).

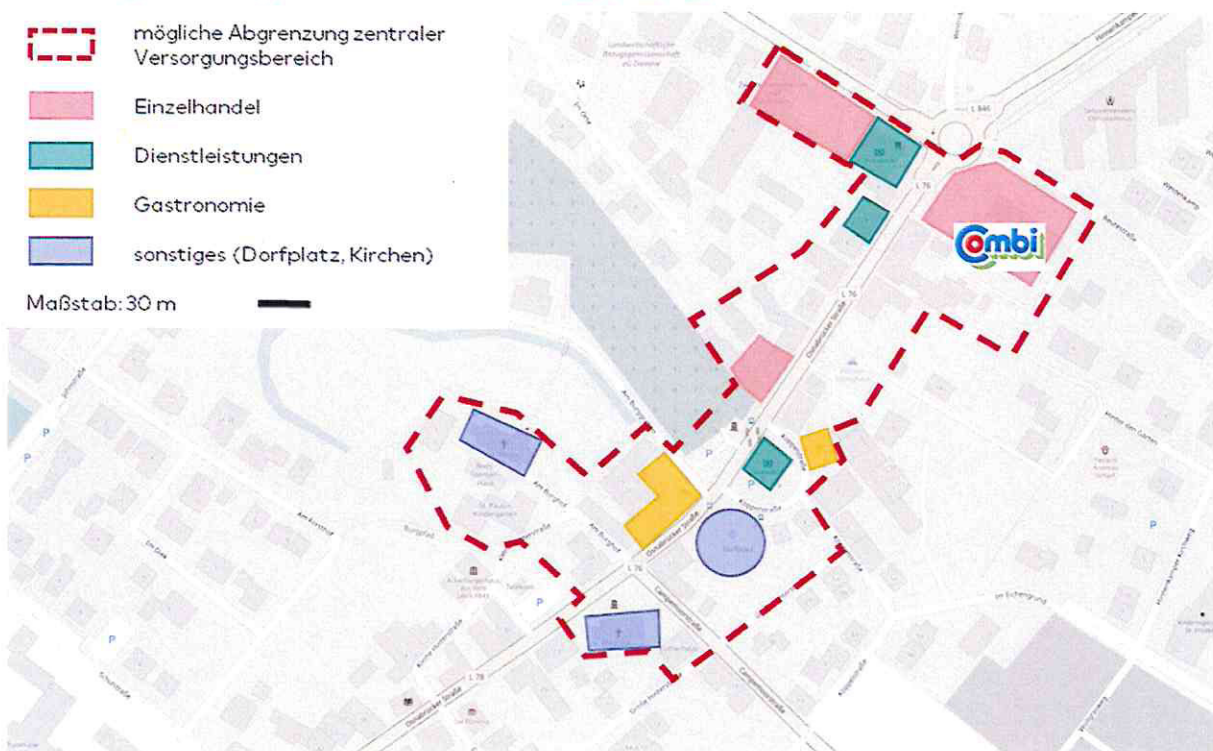
<sup>13</sup> vgl. OVG NRW, Urteil vom 15.02.2012 (10 D 32/11.NE).

**mittelfristigen** Bedarfsbereich auf (mind. ein größerer Nahversorgungsbetrieb). Diese werden häufig um weitere Dienstleistungs- und Gastronomieangebote **ergänzt**.

**Merkmale: Der ZVB ist ein räumlich abgrenzbarer Bereich.**

Aufgrund der bestehenden Einzelhandelsstrukturen sowie der weiteren Dienstleistungs- und gastronomischen Nutzungen sowie ortskerntypischer Einrichtungen (u. a. zwei Kirchen) kann einem möglichen ZVB ein klarer räumlicher Bereich zugeordnet werden. Über eine parzellenscharfe Abgrenzung des ZVB anhand der Grundstücksgrenzen (s. nachstehende Abbildung) ließe sich dieser Standortbereich kartografisch bestimmt und bestimmbar darstellen.

**Abbildung 3:** Mögliche räumliche ZVB-Abgrenzung



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

**Merkmale: Der ZVB befindet sich in städtebaulich integrierter Lage.**

Der in Rede stehende Standort befindet sich zentral im Siedlungskern des Ortschafts Vörden der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden entlang der Osnabrücker Straße. Der Standortbereich ist in allen Himmelsrichtungen umgeben von Wohnnutzung und weist somit einen eindeutigen Bezug zur umliegenden Wohnbebauung auf. Für Fußgänger und Radfahrer ist der Standortbereich gut über das vorhandene Wegenetz zu erreichen.

Eine Anbindung an den ÖPNV besteht durch die Bushaltestelle „Vörden (Neuenkirchen-Vörden) Koppelstraße“ an der Osnabrücker Straße auf Höhe der Sparkasse sowie des Friedhofs und ist als ortsüblich zu bezeichnen.

Die Osnabrücker Straße bildet den Hauptverkehrszug innerhalb des Siedlungskerns Vördens und sichert somit eine gute verkehrliche Anbindung aus den umliegenden Siedlungsbereichen sowie der Bevölkerung der umliegenden Ortschaften

im überwiegend ländlich geprägten Umfeld.

Im Ortsteil Vörden leben zum Prognosehorizont 2028 etwa 3.200 Personen. Dies entspricht einem Anteil von ca. 72 % der gesamten Bevölkerung des Versorgungsraums (s. Abbildung 6)<sup>14</sup>.

**Merkmale: Der ZVB verfügt – je nach Lage, Art und Zweckbestimmung – über eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich; über den unmittelbaren Nahbereich hinaus.**

Der Ortsteil Vörden ist gemäß RROP Vechta 2021 als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung ausgewiesen. Der Standortbereich – insbesondere der strukturprägende Lebensmittelsupermarkt Combi – übernimmt für die Siedlungsbereiche der Ortsteile Vörden, Campemoor, Hinnenkamp und Hörsten (anteilig) bereits eine zentrale Funktion hinsichtlich der Versorgung mit insbesondere nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Angesichts der Versorgungsfunktion für die genannten Ortsteile der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden (s. auch Abbildung 6) wirkt der bestehende Combi über den unmittelbaren Nahbereich hinaus. Der Standortbereich stellt damit den nächstgelegenen und gut erreichbaren Angebotsstandort für 4.457 Einwohner<sup>15</sup> im Versorgungsraum (s. Kapitel 6.1) dar. Angesichts der ländlichen Siedlungsstruktur ist das Einwohnerpotenzial in diesem Raum als begrenzt zu bewerten. Dennoch sollte es auch im ländlichen Raum Zielstellung sein, der hier wohnhaften Bevölkerung ein hinreichendes und qualitatives Nahversorgungsangebot in der näheren bzw. weiteren Umgebung darbieten zu können.

**Merkmal: Prägung durch Einzelhandelsnutzungen, häufig ergänzt um Dienstleistungs- und Gastronomieangebot.**

Der betreffende Standortbereich weist insbesondere mit dem Anbieter Combi eine wichtige Versorgungsfunktion auf. Ergänzt wird das Angebot vor Ort durch einen Bäcker (Konzessionär des Combi-Marktes), einen Fahrradmarkt und ein Bekleidungsfachmarkt. Die Einzelhandelsnutzungen sind dabei entlang der Osnabrücker Straße bzw. Lindenstraße verortet und befinden sich in räumlicher Nähe zueinander.

Der Angebotsschwerpunkt liegt somit eindeutig auf dem kurzfristigen Bedarfsbereich (insb. Nahrungs- und Genussmittel). Die Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs werden zum einen durch die beiden Fachgeschäfte in den Segmenten Bekleidung und Fahrrad(-zubehör) und zum anderen als Randsortiment des Combi-Marktes angeboten.

Das Einzelhandelsangebot wird zudem durch verschiedene personennahe Dienstleistungs- und Gastronomieangebote mit Nahversorgungsfokus ergänzt (u. a. Volksbank, Sparkasse, Friseur, Arztpraxis, Eiscafé, Schnellimbiss, Gasthof). Zudem wird auch der Dorfplatz innerhalb des Standortbereiches bespielt (u. a. Vördener Cisse).

---

<sup>14</sup> Eigene Berechnungen auf Basis LSN 2024 und GfK 2023.

<sup>15</sup> Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis LSN 2024.

Der in Rede stehende Standortbereich verfügt somit über einen für den ländlichen Raum ortstypischen Angebotsmix inkl. ergänzender Nutzungen. Innerhalb des Ortskerns Vördens ist eine klare Ausrichtung der Bevölkerung auf den Standortbereich zu konstatieren, was nicht zuletzt insbesondere durch den Combi-Markt als wesentlicher Nahversorger und Frequenzbringer bedingt wird.

### Zusammenfassende Bewertung

Der in Rede stehende Standortbereich lässt sich hinsichtlich der rechtlichen Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich wie folgt bewerten:

**Tabelle 1:** Einordnung hinsichtlich der Merkmale eines ZVB

#### Merkmale eines ZVB

Räumlich abgrenzbarer Bereich	
Städtebaulich integrierte Lage	
Übernimmt – je nach Lage, Art und Zweckbestimmung – eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich	
Wirkung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus mit gewissem städtebaulichem Gewicht	
Prägung durch Einzelhandelsnutzungen, häufig ergänzt um Dienstleistungs- und Gastronomieangebot	

Quelle: Eigene Darstellung; Ampelsystem: grün: Anforderung wird erfüllt; gelb: Anforderung wird noch erfüllt, es besteht jedoch Optimierungspotenzial; rot: Anforderung wird nicht erfüllt.

**Anhand der rechtlich definierten Bewertungsmaßstäbe liegt aus fachlicher Sicht ein (faktischer) zentraler Versorgungsbereich in Vörden (Neuenkirchen-Vörden) vor.**

Dies lässt sich an folgenden Aspekten festmachen:

- Mittels einer parzellenscharfen Bestimmung des ZVB lässt sich dieser als räumlich abgrenzbarer Bereich darstellen.
- Es handelt sich eindeutig um einen städtebaulich integrierten Standort.
- Der Standortbereich verfügt aufgrund seiner Angebotsstruktur und seiner verkehrlichen Erreichbarkeit in einem ländlich geprägten Umfeld über eine zentrale (Nah-)Versorgungsfunktion für die umliegenden Ortsteile der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden (über den Nahbereich hinausgehende Funktion für den definierten Versorgungsraum).
- Das Angebot wird ergänzt durch verschiedene Dienstleister, gesundheitliche Versorgung und Gastronomie.

**Der faktische ZVB Ortskern Vörden wird im Folgenden aufgrund des, aus rechtlicher Sicht, schützenswerten Status mitberücksichtigt.**

# 4

## Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen des Einzugsgebietes sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

### 4.1 EINZUGSGEBIET UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAUMES

#### Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus den über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereichen ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen.

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebietes haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung.

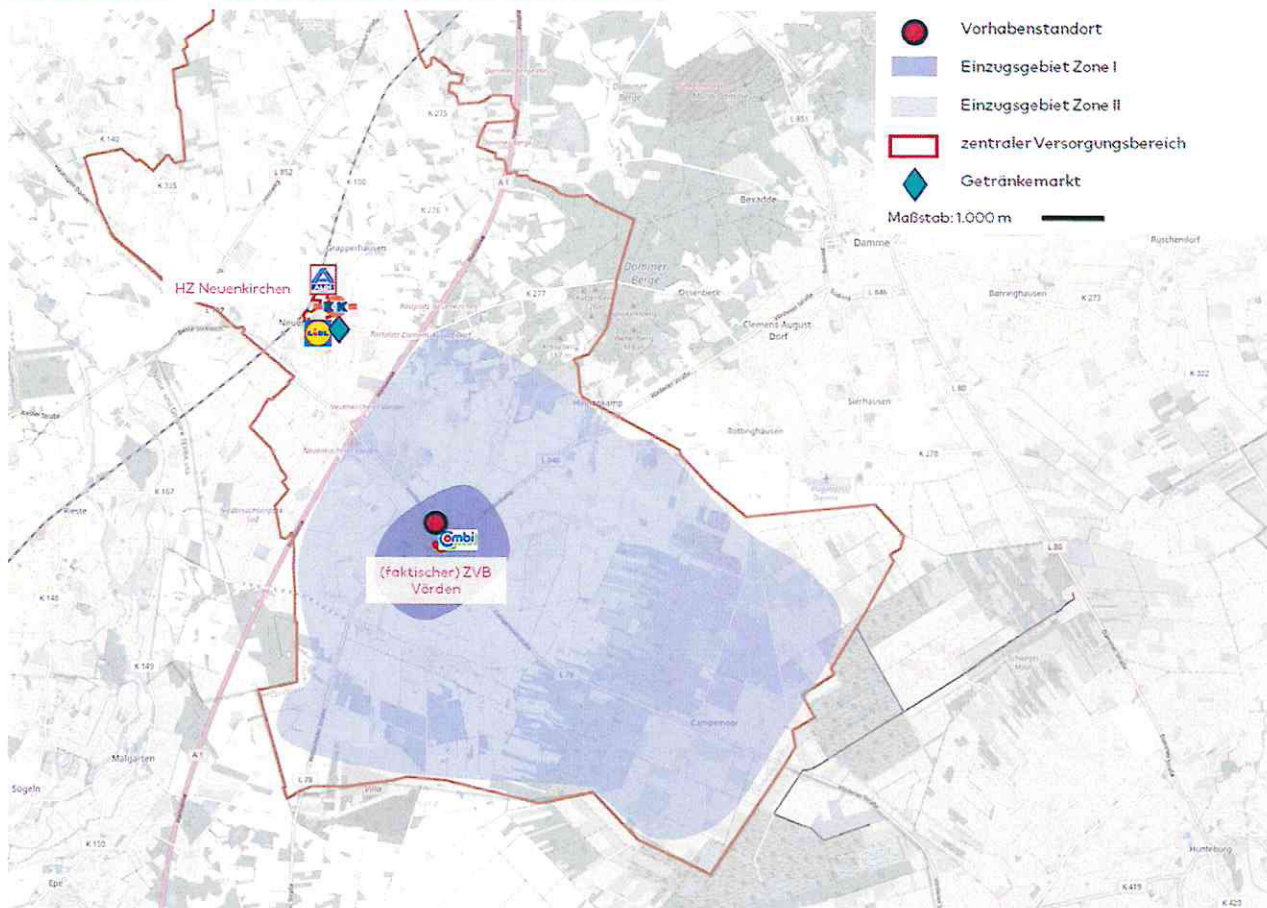
**Zone I (= Nahbereich i. S. LROP-VO Niedersachsen 2017)** des Einzugsgebietes umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulich limitierenden Faktoren die Siedlungsbereiche des Ortsteils Vörden und endet somit an dem Siedlungsrand. Für diese Siedlungsbereiche stellt das Vorhaben neben dem Lebensmittelvollsortimenter Combi an der Osnabrücker Straße ((faktischer) ZVB Vörden) perspektivisch den nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelanbieter dar. Der Vorhabenstandort weist aus diesen Siedlungsbereichen eine gute verkehrliche Anbindung für den MIV auf. In Zone I des Einzugsgebietes des Planvorhabens befindet sich neben dem Planvorhaben mit dem Lebensmittelvollsortimenter Combi ein weiterer strukturprägender Wettbewerber im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. In dieser Zone ist mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen.

**Zone II** des Einzugsgebietes umfasst darüber hinaus die weiteren Bereiche des Ortsteils Vörden sowie die weiteren Gemeindeteile der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden Hinnenkamp und Campenmoor in östlicher Richtung und Hörsten in nordwestlicher Richtung und reicht bis zur A 1, welche die Gemeinde in Nord-Süd-Richtung durchquert. Aus diesen Bereichen besteht über mehrere Landes- und Kreisstraßen eine gute Verkehrsanbindung an den Vorhabenstandort. Eine Ausdehnung darüber hinaus ist aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben. Innerhalb der Zone II des Einzugsgebietes befinden sich keine weiteren strukturprägenden Wettbewerber im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Aufgrund der größeren Raum-Zeit-Distanz ist in Zone II mit einer geringeren Marktdurchdringung als in Zone I zu rechnen.

Es wird ersichtlich, dass das Einzugsgebiet des Planvorhabens angesichts der guten verkehrlichen Erreichbarkeit, der Nähe zum Wettbewerber Combi (Vörden) sowie der avisierten Verkaufsfläche eine umfassende Überschneidung mit dem Einzugsgebiet des Anbieters Combi aufweist. Da es sich bei dem Planvorhaben um eine Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes handelt, erfolgen eine Veränderung des Wettbewerbsgefüges und eine gewisse Kundenumorientierung zu Lasten der bestehenden Wettbewerber (insbesondere Combi an der Osnabrücker Straße), wodurch nennenswerte vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen auf diese Märkte induziert werden (s. Kapitel 6.2).

Abbildung 4 stellt das Einzugsgebiet (unterteilt in zwei Zonen) des Planvorhabens dar.

**Abbildung 4:** Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 06/2024; ZVB-Abgrenzung: EHK Neuenkirchen-Vörden 2019.

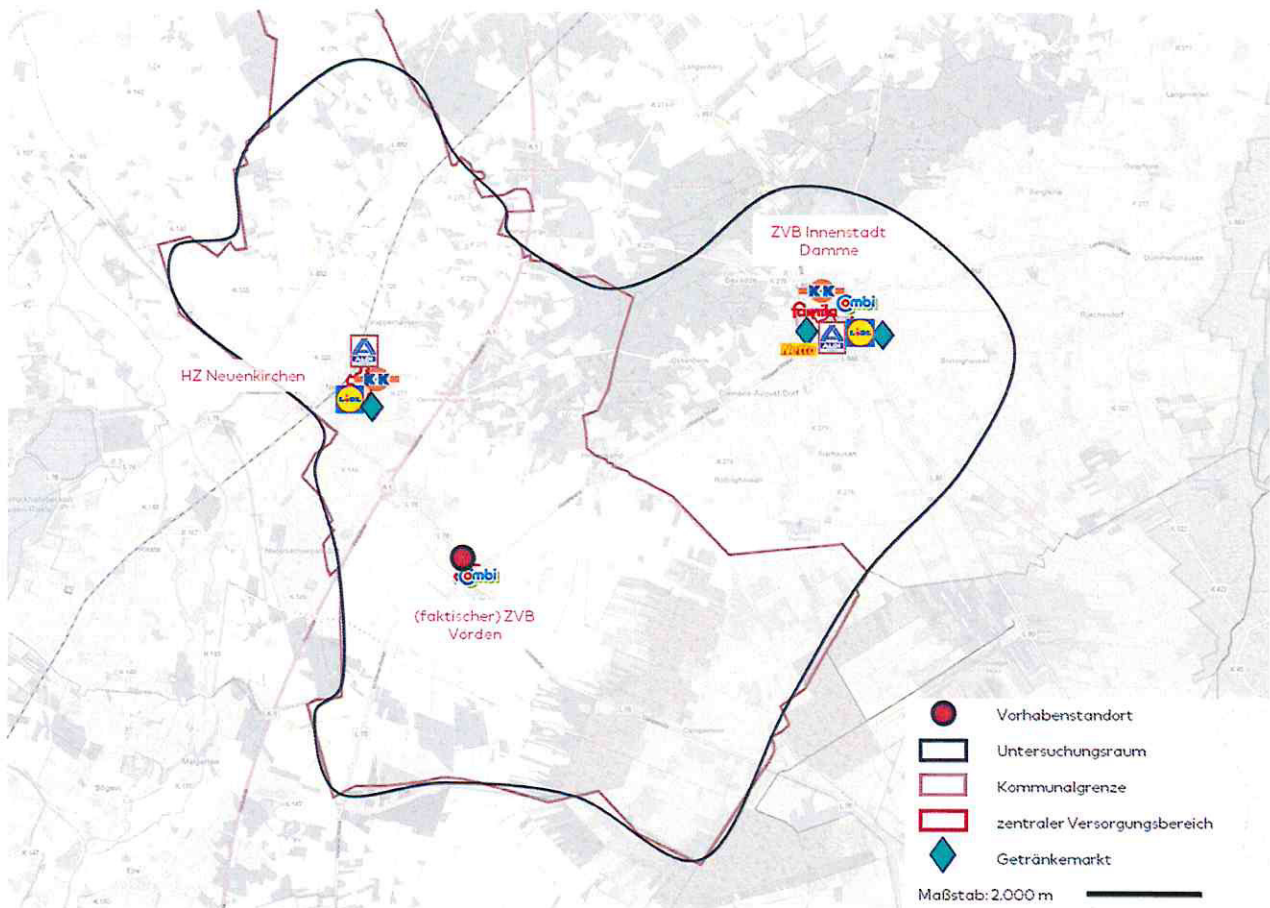
### Ableitung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am oben abgeleiteten Einzugsgebiet des Planvorhabens, wird allerdings weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Dies stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Der Untersuchungsraum ist aufgrund der ländlich geprägten Siedlungsstrukturen der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden sowie ihres Umlandes weiträumig zu fassen und schließt Teilbereiche der angrenzenden Kommune Damme mit ein. Aus diesen Siedlungsgebieten besteht insbesondere durch die L 846 (hier: Hinnenkamp/Vörderener Straße) eine gute Verkehrsanbindung an den Vorhabenstandort. Die in Damme verorteten strukturprägenden Angebotsstrukturen limitieren eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes in Richtung Norden und Osten. In Richtung Süden und Westen ist eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes angesichts zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

Abbildung 5 stellt den Untersuchungsraum und die Wettbewerbsstandorte des Planvorhabens dar.

**Abbildung 5:** Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 06/2024; ZVB-Abgrenzung: EHK Neuenkirchen-Vörden 2019, EHK Damme 2021.

Mit dem (faktischen) ZVB Vörden, dem HZ Neuenkirchen und dem ZVB Innenstadt Damme befinden sich drei zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des abgegrenzten Untersuchungsraums.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 10 % für die Berechnungen angenommen.

### Bevölkerungsprognose

Im Untersuchungsraum (s. Abbildung 5) leben mit Stand zum 31.12.2023 insgesamt 23.216 Einwohner<sup>16</sup>. Neben der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden befinden sich Gebietsteile der Stadt Damme im Untersuchungsraum. Für den gesamten Untersuchungsraum ergibt sich eine positive Bevölkerungsprognose i. H. v. + rd. 5,8 % für Ende 2028<sup>17</sup> (s. Tabelle 2).

<sup>16</sup> Eigene Berechnungen nach GfK (2023) und LSN 2024, (Stand: 31.12.2023).

<sup>17</sup> Nach Einwohnern gewichteter Wert.

**Tabelle 2:** Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2028)

Kommune	Bevölkerung (Stand 31.12.2023)	Bevölkerung (Prognose 2028)	Bevölkerungsentwicklung in %
Neuenkirchen-Vörden	9.245	10.019	+ 8,4
Damme*	13.971	14.554	+ 4,2
<b>GESAMT</b>	<b>23.216</b>	<b>24.573</b>	<b>+ 5,8</b>

Quelle: LSN 2024; \* Teilbereiche im Untersuchungsraum.

## 4.2 ANGEBOTSANALYSE

### Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im dargestellten Untersuchungsraum. Stadt + Handel sind zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse keine entsprechend zu berücksichtigenden Marktveränderung bekannt.

### Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum sind fünf Lebensmitteldiscounter angesiedelt, welche Gesamtverkaufsflächen zwischen 750 und 1.050 m<sup>2</sup> und durchschnittlich rd. 960 m<sup>2</sup> VKF aufweisen. Des Weiteren sind vier Lebensmittelsupermärkte mit Gesamtverkaufsflächen zwischen 900 und 1.200 m<sup>2</sup> und durchschnittlich rd. 1.030 m<sup>2</sup> VKF im Untersuchungsraum verortet.

Der Verbrauchermarkt familia (inkl. zugehörigem Getränkemarkt) offeriert auf einer Gesamtverkaufsfläche von über 2.500 m<sup>2</sup> ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot. Ergänzt wird das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel durch drei Getränkemarkte.

Insgesamt befinden sich acht der 13 strukturprägenden Anbieter innerhalb von (faktischen) zentralen Versorgungsbereichen.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden ist aktuell als nahezu durchschnittlich im Hinblick auf den Bundesdurchschnitt einzustufen (rd. 0,43 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW)<sup>18</sup>. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Versorgung in der Gemeinde überwiegend über Lebensmittelsupermärkte und -discounter gewährleistet wird. Der nächstgelegene großzügig dimensionierte Verbrauchermarkt, welcher ein weitreichendes Einzugsgebiet aufweist, ist der Betrieb familia in der Stadt Damme.

<sup>18</sup> Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2023; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m<sup>2</sup>, inkl. Nonfood-Flächen).

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab – unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 beschriebenen Erhebungsmethodik – folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

**Tabelle 3:** Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. Euro
Neuenkirchen-Vörden	<b>HZ Neuenkirchen</b> (K+K, LIDL, ALDI Nord, Getränkemarkt)	3.400	19,6
	<b>(faktischer) ZVB Vörden</b> (Combi)	900	4,1
Damme*	<b>ZVB Innenstadt Damme</b> (Combi, familia, ALDI Nord)	4.300	25,9
	<b>sonstige Lagen</b> (K+K, LIDL, Netto, 2x Getränkemarkt)	3.300	16,6
<b>GESAMT**</b>		<b>11.900</b>	<b>66,1</b>

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 06/2024; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2023 und Hahn Gruppe 2023/2024; VKF auf 100 m<sup>2</sup>, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* Teilbereich der Kommune (s. Untersuchungsraum, Kapitel 4.1); \*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird dabei im Untersuchungsraum schwerpunktmäßig mit rd. 8.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. ca. 72 % innerhalb (faktischer) zentraler Versorgungsbereiche und somit überwiegend in den Kernorten der Kommunen im Untersuchungsraum angeboten.

Die Angebotsanalyse verdeutlicht zudem, dass der Combi-Markt in Vörden den einzigen strukturprägenden Anbieter innerhalb des (faktischen) ZVB Vörden darstellt. Der (faktische) ZVB besteht somit sowie gemäß erfolgter Darstellung in Kapitel 3.3 lediglich aufgrund des Combi-Marktes als wesentlicher Anker und Magnetbetrieb im Standortbereich.

### 4.3 NACHFRAGEANALYSE

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Im Untersuchungsraum sowie auch in der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden wird eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (=100) unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 98 bzw. 95 erreicht (IfH 2024).

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen dar.

**Tabelle 4:** Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich

Kommune		Einwohner (Stand: 31.12.2023)	Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel in Mio. Euro**
Neuenkirchen- Vörden	Zone I des Einzugsgebietes	2.944	8,6
	Zone II des Einzugsgebietes	1.168	3,4
	sonstige Gemeindeteile	5.133	15,0
Damme*		13.971	43,2
<b>GESAMT</b>		<b>23.216</b>	<b>70,1</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH 2024; Einwohnerzahlen: LSN 2024; Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* Teilbereiche im Untersuchungsraum; \*\*Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Zentralität<sup>19</sup> im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt somit aktuell rd. 92 %, demnach sind leichte Kaufkraftabflüsse aus der Gemeinde festzustellen. Diese bedingen sich insbesondere durch das Fehlen eines Verbrauchermarktes bzw. SB-Warenhauses<sup>20</sup> in der Gemeinde. Der nächstgelegene Verbrauchermarkt mit einem weitreichenden Einzugsgebiet befindet sich in der Nachbarstadt Damme. Dieser Markt versorgt die Bevölkerung der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden angesichts seiner Größenordnung und regionalen Strahlkraft in Teilen mit. Zudem reicht der Verflechtungsbereich des Grundzentrums Neuenkirchen sowie des Standortes mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung Vörden aufgrund der überörtlichen Wettbewerbsstrukturen nicht über die Gemeindegrenze hinaus. Somit übernimmt die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden lediglich eine Versorgungsfunktion für den eigenen Gemeindebereich.

Die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden weist zudem einen negativen Pendlersaldo i. H. v. 1.086 auf. Da der Versorgungseinkauf oftmals mit dem Arbeitsweg gekoppelt bzw. in der Nähe des Arbeitsplatzes getätigt wird, werden die Kaufkraftabflüsse zusätzlich verstärkt.

Angesichts der aufgeführten Punkte wird deutlich, dass kaum Kaufkraftrückbindungspotenziale bestehen, sodass ein Anstieg der Zentralität in der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden als nicht realistisch zu bewerten ist.

### Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Genehmigungs- und Bauzeitraums von etwa ein bis zwei Jahren sowie einer gewissen Zeitspanne bis zur vollständigen Marktwirksamkeit, wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2028 abgebildet. Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2028;
- Entwicklungsdynamik der Branche Nahrungs- und Genussmittel;

<sup>19</sup> Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

<sup>20</sup> Entsprechende Anbieter finden sich in der Umgebung etwa in Damme (familia).

- Entwicklung des Onlineanteils.

Wie bereits in Kapitel 4.1 dargestellt, ist im Untersuchungsraum mit einer positiven durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung von rd. + 5,8 % bis Ende 2028 zu rechnen. Wie bereits dargestellt, wird der zu erwartenden Kaufkraft zum Prognosehorizont 2028 lediglich diese positive Einwohnerentwicklung im Untersuchungsraum zugrunde gelegt und auf die positive Nachfrageentwicklung verzichtet (Worst Case-Ansatz, s. Kapitel 2).

Somit ergibt sich für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 4,1 Mio. Euro auf rd. 74,2 Mio. Euro.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.2) sowie den weiteren Bewertungsaspekten findet diese positive Kaufkraftentwicklung entsprechend Berücksichtigung.

#### **4.4 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSRAUM**

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.1 dargestellten Untersuchungsraumes.

Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das EHK Neuenkirchen-Vörden 2019, die Fortschreibung des Standort- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Damme<sup>21</sup> sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen.

Für den (faktischen) ZVB Vörden erfolgt in diesem Kapitel keine erneute städtebauliche Analyse. Diesbezüglich ist auf die Inhalte in Kapitel 3.3 zu verweisen.

Nachfolgend wird die städtebauliche Analyse mit den wesentlichen Inhalten für die ZVB HZ Neuenkirchen und ZVB Innenstadt Damme dargestellt.

---

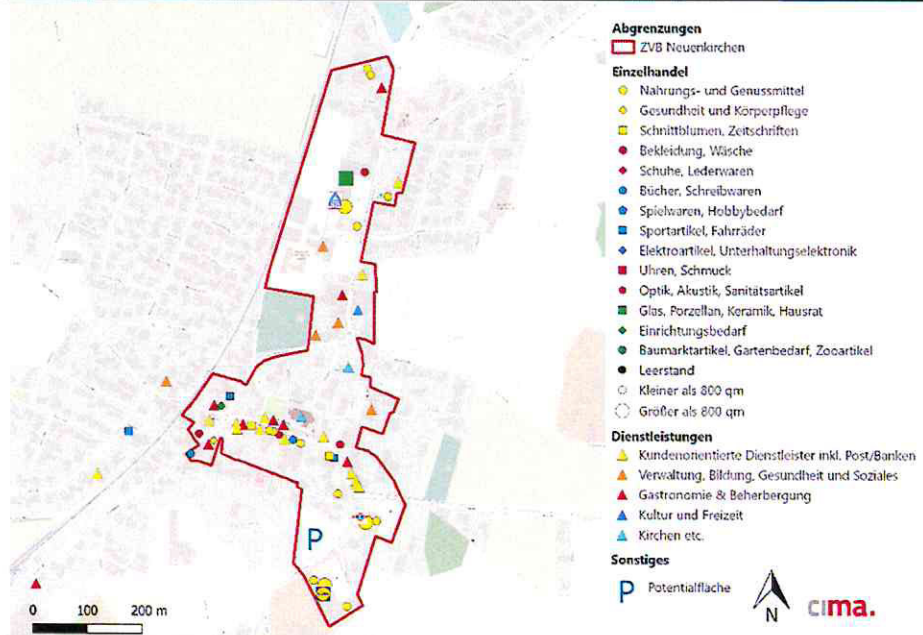
<sup>21</sup> GMA (2021): Fortschreibung des Standort- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Damme, Köln. Im Folgenden als **EHK Damme 2021** bezeichnet.

**Tabelle 5: Steckbrief HZ Neuenkirchen**

<b>Lage</b>	
Verortung	Ortsteil Neuenkirchen
Distanz zum Vorhaben	rd. 3,8 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Wohnintegrierte Lage mit Bezug zur umliegenden Wohnbebauung insbesondere in westlicher, nördlicher und nordöstlicher Richtung.
<b>Einzelhandelsstruktur</b> ● ● ●	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des Hauptzentrums Neuenkirchen ist überwiegend auf den kurzfristigen Bedarfsbereich ausgerichtet. Es besteht insgesamt ein eher geringer Besatz an Einzelhandelsbetrieben sowie zentrenergänzenden Funktionen. Der Lebensmittelsupermarkt K+K sowie die Lebensmitteldiscounter ALDI Nord und LIDL stellen die strukturprägenden Anbieter im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Zentrums dar. Damit ist das qualitative und quantitative Angebot als gut zu bewerten. Ergänzt wird das Angebot durch wenige gastronomische Angebote.
relevante Magnetbetriebe	ALDI Nord, K+K, LIDL, Getränkemarkt
<b>Verkehrliche Anbindung</b> ● ● ●	
MIV & ÖPNV	Das Hauptzentrum ist für den motorisierten Individualverkehr vor allem über die Holdorfer Straße, die Bergstraße und Vördener Straße erreichbar. Es besteht ein angemessenes Parkplatzangebot. Eine direkte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Bushaltepunkte „Hauptschule“ und „Rathaus“.
<b>Städtebauliche Struktur</b> ● ● ●	
Struktur & Erscheinungsbild	Insgesamt ist eine aufgelockerte Flächennutzung festzustellen. Lediglich im südlichen Bereich des Hauptzentrums, der den historischen Ortskern darstellt, ist eine dichtere Bebauung zu erkennen. Im Norden und Süden des Hauptzentrums ergänzt die funktionale Bebauung der großflächigen Nahversorger die Einkaufsstraßen. Die Verweil- und Aufenthaltsqualität wird durch die Verteilung der Stellplätze und die generelle Ausrichtung auf den motorisierten Individualverkehr entlang des Einzelhandelsbesatzes limitiert. Die städtebauliche Qualität ist durch den sanierten Altbaubestand und den hohen Neubauanteil als gut zu bewerten. Strukturprägend ist eine Geschosshöhe von rd. zwei bis drei Geschossen.
<b>Versorgungsfunktion</b>	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Nahversorgungsfunktion für den Ortsteil Neuenkirchen und das Umland. Diese wird angesichts der Magnetbetriebe ALDI Nord, K+K und LIDL erfüllt.

**Abgrenzung des ZVB**

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)

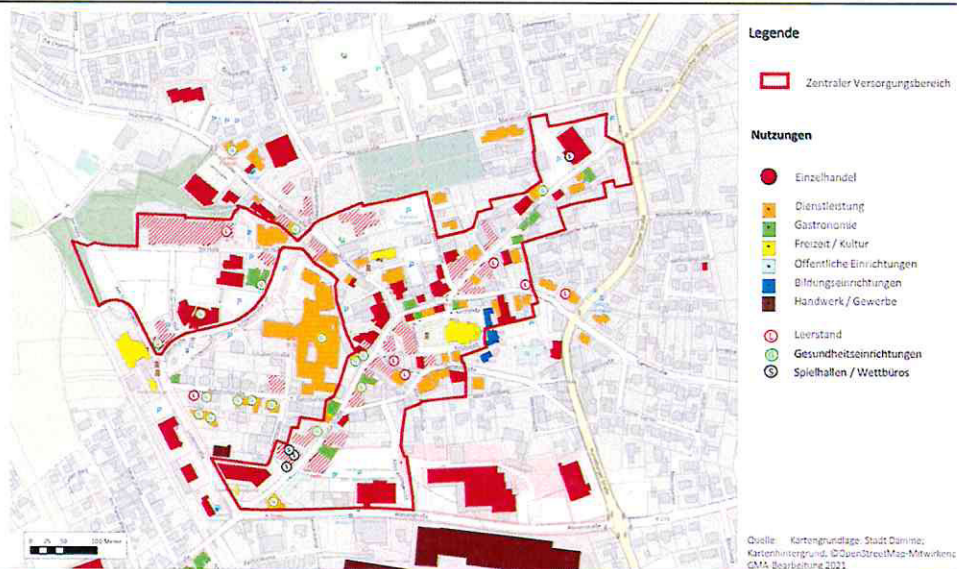


Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Neuenkirchen-Vörden 2019, S. 54-56; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

**Tabelle 6: Steckbrief ZVB Innenstadt Damme**

<b>Lage</b>	
Verortung	Kernort Damme
Distanz zum Vorhaben	rd. 8,0 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Wohnintegrierte Lage mit Bezug zur umliegenden Wohnbebauung insbesondere in nördlicher, östlicher und südwestlicher Richtung.
<b>Einzelhandelsstruktur</b> ●●●	
Angebotsstruktur	Der Angebotsschwerpunkt der Innenstadt von Damme liegt im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich (insb. Nahrungs- und Genussmittel sowie Bekleidung). Es besteht ein konzentrierter Besitz an Einzelhandelsbetrieben sowie zentrenergänzenden Funktionen entlang der zentralen Einkaufsachse Große Straße. Das SB-Warenhaus familia, der Lebensmittelsupermarkt Combi und der Lebensmitteldiscounter ALDI Nord stellen die strukturprägenden Anbieter im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Zentrums dar, so dass das qualitative und quantitative Angebot als gut zu bewerten ist. Ergänzt wird das Angebot durch gastronomische Nutzungen und Dienstleistungsangebote.
relevante Magnetbetriebe	Combi, ALDI Nord, familia
<b>Verkehrliche Anbindung</b> ●●●	
MIV & ÖPNV	Das Zentrum ist für den motorisierten Individualverkehr vor allem über die Große Straße, die Vördener Straße sowie Mühlenstraße erreichbar. Es liegt ein umfangreiches Parkplatzangebot vor. Eine direkte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Bushaltepunkte „Steinfelder Straße“ und „Wiesenstraße“.
<b>Städtebauliche Struktur</b> ●●●	
Struktur & Erscheinungsbild	Der ZVB Innenstadt Damme besteht zum einen aus dem historischen Stadtkern von Damme. Dieser Teil des zentralen Versorgungsbereiches weist einen kleinteiligen Einzelhandelsbesatz in verkehrsberuhigten Einkaufsstraßen auf. Zum anderen umfasst der zentrale Versorgungsbereich drei Erweiterungsbereiche (südlich, westlich und nordöstlich). Hier befinden sich die großflächigen Anbieter, die über breite Straßenzüge erreichbar sind. Die Verweil- und Aufenthaltsqualität wird durch die generelle Ausrichtung auf den motorisierten Individualverkehr entlang der Einzelhandelslagen geschwächt und ist vorrangig im historischen Zentrum gegeben. Die städtebauliche Qualität ist aufgrund des hohen Neubauanteils als gut zu bewerten. Strukturprägend ist eine Geschosshöhe von rd. zwei bis drei Geschossen.
<b>Versorgungsfunktion</b>	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Nahversorgungsfunktion für die Gemeinde Damme. Diese wird angesichts der Magnetbetriebe Combi, ALDI Nord und familia erfüllt.

**Abgrenzung des ZVB**  
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Damme 2021, S. 42; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

## 4.5 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Der Vorhabenstandort ist angesichts seiner Ortsrandlage lediglich von zwei Seiten mit Wohnbebauung umgeben. Der in Rede stehende Standort ist durch die Lage an der Lindenstraße für den MIV gut zu erreichen, jedoch weist dieser dadurch nur eine eingeschränkte fußläufige Erreichbarkeit für die Bevölkerung im Ortsteil Vörden auf und ist demnach vornehmlich auf Autokunden ausgerichtet.
- Das **Einzugsgebiet** des Vorhabens konzentriert sich auf die umliegenden Siedlungsbereiche des Ortsteils Vörden sowie die ländlich geprägten Ortsteile Hinnenkamp, Campenmoor und Hörsten (anteilig) und entspricht dem gemäß RROP Landkreis Vechta 2021 definierten Versorgungsraum des Ortsteils Vörden. Angesichts der Anzahl an strukturprägenden Lebensmittelanbietern in Neuenkirchen und Damme und des somit ausgeprägten Wettbewerbs sind darüber hinaus nur geringe Zuflüsse aus weiteren Siedlungsbereichen außerhalb des Einzugsgebietes anzunehmen. Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes ist angesichts der überwiegend lokalen Versorgungsbedeutung des Vorhabens, der Wettbewerbssituation sowie der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten (fehlende Siedlungszusammenhänge) und zunehmender Distanzen nicht anzunehmen. Dies ist entsprechend bei der Umsatzprognose des Vorhabens zu berücksichtigen.
- Die Nahversorgung im Ortsteil Vörden wird derzeit insbesondere durch den Lebensmittelsupermarkt Combi gewährleistet. Ein grundlegendes Nahversorgungsdefizit ist im Umfeld des Vorhabenstandorts bzw. im Versorgungsraum des Ortsteils damit nicht erkennbar. Das Einzugsgebiet des Planvorhabens weist angesichts der guten verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage in Vörden sowie der avisierten Verkaufsfläche eine umfassende Überschneidung mit dem Einzugsgebiet des bestehenden Wettbewerbers Combi auf, wodurch sich für diesen Markt nennenswerte vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen ergeben werden (s. Kapitel 6.2 und 6.3).
- Insgesamt ist ein **hoher Wettbewerbsdruck** im Untersuchungsraum anzunehmen:
  - **Wesentliche Wettbewerber** befinden sich mit Combi an der Osnabrücker Straße in rd. 0,3 km südöstlicher Entfernung sowie K+K, LIDL und ALDI Nord innerhalb des HZ Neuenkirchen in rd. 3,8 km nordwestlicher Entfernung. Somit sind bereits mehrere angebotsstarke Wettbewerber innerhalb der Gemeinde vorhanden.
  - Die **quantitative Verkaufsflächenausstattung** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist aktuell in der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden als durchschnittlich einzustufen (rd. 0,43 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW). Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel lässt sich somit keine Unterversorgung erkennen. Vielmehr ergibt

sich bereits heute ein nicht unerheblicher Wettbewerbsdruck in Bezug auf die Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum. Nach der Umsetzung des Planvorhabens wird eine Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,59 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW in Neuenkirchen-Vörden erzielt. Diese Überausstattung im Lebensmittelsegment führt zu einer zusätzlichen Verschärfung der bereits angespannten Wettbewerbssituation. Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt in Neuenkirchen-Vörden aktuell rd. 92 % und ist vor dem Hintergrund der Wettbewerbsstrukturen im Umfeld, der ländlichen Ausprägung der Gemeinde und der Absenz großformatiger Betriebstypen (Verbrauchermarkt, SB-Warenhaus) als kaum noch steigerbar einzustufen. In diesem Zusammenhang werden sich vorhabenbedingte Umsätze vor allem aus Neuenkirchen-Vörden rekrutieren.

- Der Marktauftritt der Wettbewerber im Untersuchungsraum ist als heterogen zu bewerten. Ein Großteil der Märkte verfügt über ein zeitgemäßes Erscheinungsbild und eine marktadäquate Verkaufsflächendimensionierung. Jedoch sind auch Märkte mit für den jeweiligen Betreiber unterdurchschnittlichen Verkaufsflächendimensionierungen im Raum vertreten.
  - Insgesamt ist angesichts des Wettbewerbsdrucks in Neuenkirchen-Vörden selbst, von keinen wesentlich erhöhten Flächenleistungen der vorhandenen Wettbewerber sowie des projektierten Planvorhabens auszugehen.
- Bis zum Prognosehorizont (Ende 2028) ist aufgrund der positiven prognostizierten Bevölkerungsprognose für den Untersuchungsraum ein Anstieg der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 5,8 % bzw. rd. 4,1 Mio. Euro auf rd. 74,2 Mio. Euro zu erwarten. Bezogen auf die bindbare Kaufkraft (Verrechnung der Zentralität) bedeutet dies rd. 3,7 Mio. Euro Umsatz. Je (strukturprägender) Betrieb entspricht dies durchschnittlich einem Umsatzanstieg von lediglich rd. 0,3 Mio. Euro, was keinem angemessenen Polster entspricht, um einen neuen Markt abfangen zu können.
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: acht der 13 strukturprägenden Wettbewerber befinden sich innerhalb von (faktischen) zentralen Versorgungsbereichen. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die in räumlicher Nähe befindlichen Lebensmittelanbieter (insb. systemähnliche Lebensmittelvollsortimenter) im Untersuchungsraum und somit insbesondere für die Wettbewerber in Neuenkirchen-Vörden ergeben werden. Angesichts der räumlichen Nähe wird absehbar insbesondere der Bestandmarkt Combi im (faktischen) ZVB Vörden von nennenswerten Umsatzumverteilungen tangiert. Der (faktische) ZVB weist mit dem Supermarkt Combi lediglich einen strukturprägenden Lebensmittelanbieter auf. Ein Wegfall dieses für den (faktischen) ZVB Vörden essenziellen Magnetbetriebes würde eine massive Schädigung des ZVB bedingen. **Die Auswirkungen auf diesen Standortbereich sind somit besonders zu würdigen.**

# 5 Vorhabendaten

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

## 5.1 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmittelsupermärkten in der Regel bei max. 10 %, dies wird auch vorliegend angenommen. Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Eine avisierte Verkaufsfläche des Marktes ist zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse nicht bekannt. Auf Grundlage aktueller Expansionsgrößen von Lebensmittelvollsortimentern wird für die Untersuchung eine Gesamtverkaufsfläche des Marktes i. H. v. 1.500 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt (Mindestverkaufsfläche). Zudem ist darauf hinzuweisen, dass in einem Lebensmittelvollsortimenter in der avisierten Größenordnung i. d. R. immer auch Konzessionäre im Vorkassenbereich angesiedelt sind. Daher wird für den Vorkassenbereich des in Rede stehenden Marktes ein Bäcker mit 30 m<sup>2</sup> VKF als zusätzlicher Betrieb berücksichtigt.

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

**Tabelle 7:** Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF Planung in m <sup>2</sup>
<b>Lebensmittelvollsortimenter</b>		
Nahrungs- und Genussmittel	80	1.200
Drogeriewaren	10	150
sonstige Sortimente	10	150
<b>Lebensmittelvollsortimenter Gesamt</b>	<b>100</b>	<b>1.500</b>
<b>Bäcker</b>		
Nahrungs- und Genussmittel	100	30
<b>GESAMT</b>	<b>100</b>	<b>1.530</b>
Gesamt Nahrungs- und Genussmittel	-	1.230

Quelle: Verkaufsfläche: Eigene Annahme, da zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens keine avisierte Größenordnung bekannt ist; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2024.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 1.530 m<sup>2</sup>. Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird mit 1.230 m<sup>2</sup> projiziert.

Im Sortiment Drogeriewaren sowie in den sonstigen Sortimenten wird jeweils eine Verkaufsfläche von 150 m<sup>2</sup> erreicht. Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich

um Artikel aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen. Pro Sortiment wird somit eine relativ geringe Verkaufsfläche erreicht. Waren aus dem Sortiment Drogeriewaren sowie den sonstigen Sortimenten stellen üblicherweise „klassische“ Mitnahmeartikel dar und werden i. d. R. im Zuge eines regulären Versorgungseinkaufs nachgefragt. Insofern werden die sonstigen Sortimente sowie das Sortiment Drogeriewaren im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet. Dies gilt insb. auch aufgrund des jeweils geringen Umsatzanteils (s. Kapitel 5.2) der genannten Sortimente.

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente des Planvorhabens nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt.

## 5.2 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird nachfolgend eine Umsatzprognose für das Planvorhaben abgeleitet.

Gemäß EHI handelsdaten 2023 beträgt die durchschnittliche Flächenproduktivität für Lebensmittelvollsortimenter rd. 5.550 Euro/m<sup>2</sup> VKF.

Auf dieser Basis lässt sich anhand folgender Faktoren eine zu erwartende Flächenproduktivität des Planvorhabens ableiten.

### Angebots- und nachfrageseitige Faktoren

- Das Einzugsgebiet des Planvorhabens weist eine unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 95 (IfH 2024) auf. D. h, das Kaufkraftniveau im Untersuchungsraum liegt rd. 5 % unter dem Bundesdurchschnitt.
- Wie bereits in Kapitel 4.5 aufgeführt, wird das Einzugsgebiet des Planvorhabens durch die Angebotsstrukturen in Neuenkirchen und Damme sowie die ländlich geprägte Siedlungsstruktur des Umlandes und hohe Distanzen limitiert. Zudem weist die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden mit rd. 92 % bereits einen Zentralitätswert auf, welcher angesichts der Bestandssituation sowie dem gegenüber der Versorgungsfunktion, welche sich auf das eigene Gemeindegebiet begrenzt, kaum steigerungsfähig ist.

Im Untersuchungsraum sowie auch in Neuenkirchen-Vörden ist ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau festzustellen. Durch die Angebotsstrukturen im Lebensmittelsegment ist in der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden ein ausgeprägter Wettbewerb und insbesondere im Einzugsgebiet des Vorhabens vorhanden. Somit ist ein Absinken der Flächenproduktivität im Vergleich zur durchschnittlichen Flächenproduktivität eines Vollsortimenters anzunehmen.



### Standortspezifische Rahmenbedingungen

- Der Vorhabenstandort weist aufgrund seiner Lage an der Lindenstraße eine gute MIV-Anbindung auf. Durch die dezentrale Lage am nordwestlichen Ortsausgang sowie die verkehrsgünstige Lage an der Lindenstraße weist der Standort überwiegend eine Orientierung auf Autokunden auf.
- Im unmittelbaren Umfeld des Vorhabenstandortes sind keine weiteren Einzelhandelsnutzungen bzw. weitere ergänzende Nutzungen vorhanden. Daher bestehen keine nennenswerten Kopplungsvorteile für das Vorhaben.

Eine gute MIV-Anbindung entspricht den grundsätzlichen Standortanforderungen von Lebensmittelmärkten. Nennenswerte Kopplungseffekte am Vorhabenstandort sind nicht gegeben, wodurch von einer durchschnittlichen Lagegunst auszugehen ist.



### Ableitung Flächenproduktivität

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der **Lebensmittelvollsortimenter** eine unterdurchschnittliche Flächenproduktivität erzielen wird. Die prognostizierte Flächenproduktivität wird somit mit rd. 4.500 Euro/m<sup>2</sup> VKF pro Jahr für den Lebensmittelmarkt angenommen. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von rd. 4.700 Euro/m<sup>2</sup> VKF angenommen.

Für den **Bäcker** wird ein Umsatz von rd. 0,3 Mio. Euro pro Jahr angenommen.

Demnach ergeben sich folgende Umsätze am Standort:

**Tabelle 8:** Flächenproduktivität und Umsatzprognose des Planvorhabens

Sortimente	Flächenproduktivität in Euro/m <sup>2</sup> VKF	Umsatz in Mio. Euro
<b>Lebensmittelvollsortimenter</b>		
Nahrungs- und Genussmittel	4.500 - 4.700	5,4 - 5,6
Drogeriewaren		- 0,7
sonstige Sortimente		- 0,7
<b>Gesamt Lebensmittelvollsortimenter*</b>		<b>6,8 - 7,1</b>
<b>Bäcker</b>		
Nahrungs- und Genussmittel	-	<b>0,3</b>
<b>GESAMT*</b>	-	<b>7,1 - 7,4</b>
Gesamt Nahrungs- und Genussmittel*	-	5,7 - 5,9
Gesamt Drogeriewaren*	-	- 0,7
Gesamt sonstige Sortimente*	-	- 0,7

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandels-spezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2023/2024); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; \* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 6,8 - 7,1 Mio. Euro prognostiziert. Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird dabei ein Umsatz von rd. 5,7 - 5,9 Mio. Euro erreicht.

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 0,7 Mio. Euro prognostiziert. Auf die sonstigen Sortimente entfallen ebenfalls rd. 0,7 Mio. Euro des Gesamtumsatzes, dieser verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Da die Umsatzumverteilungen in diesen Sortimenten gleichermaßen durch die strukturprägenden Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum getragen werden (Versorgungseinkauf), werden die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt für die betroffenen Märkte verstärkt.

### 5.3 VERIFIZIERUNG DER HERGELEITETEN UMSÄTZE ÜBER EIN MARKTANTEILSMODELL

Die Herleitung eines plausibel zu erwartenden Umsatzes eines Planvorhabens kann anhand der Abschätzung realistischerweise zu erzielender Marktanteile im Einzugsgebiet (=Markanteilsmodell) ermittelt werden. Zur Validierung der obestehenden Umsatzprognose findet nachfolgend daher für das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel des Lebensmittelvollsortimenters eine überprüfende Herleitung mittels eines Marktanteilsmodells statt.

Der zu erwartende Marktanteil eines Planvorhabens in einem definierten Gebiet und der daraus resultierende potenzielle Vorhabenumsatz bestimmen sich anhand der für das Standortumfeld konkret zu bestimmenden und zu bewertenden Rahmenbedingungen. Die grundsätzlichen Rahmenbedingungen wurden im vorherigen Kapitel bereits benannt.

## Erläuterung des Marktanteilsmodells

Hinsichtlich der Methodik ist auf die Studie „Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten. Einzelhandelskonzepte und projektbezogene Auswirkungsanalyse. Ein Ratgeber für Kommunen, Einzelhandel, Gutachter, Projektentwickler, Behörden und Rechtsprechung“ der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. aus Juli 2020 zu verweisen (gif 2020). „Bei der Marktanteilmethode werden für ein Planvorhaben Marktanteile geschätzt, die es in einzelnen Zonen seines Einzugsgebietes voraussichtlich erzielen kann, d. h. Anteile, die das Vorhaben voraussichtlich an der in diesen Zonen vorhandenen Kaufkraft an sich ziehen kann (auch als Kaufkraftbindungsquoten bezeichnet), woraus sich sein Umsatz ableiten lässt.“ (vgl. gif 2020, S. 143). Dabei wird in qualitative Basismodelle und modellhafte Herleitungen unterschieden. Ein qualitatives Basismodell kann bspw. „auf den Branchenkenntnissen des Gutachters“ fußen (vgl. gif 2020, S. 144).

„Wesentlich für die Methode ist auch, dass das gesamte Einzugsgebiet in Zonen einer abgestuften Kundenanbindungs- bzw. Abschöpfungsintensität unterteilt wird, [...]. **Für jede Zone wird abgeschätzt, welche Kaufkraftabschöpfung realistisch erscheint. Der sich so ergebende Umsatz für das Objekt wird [mit] Benchmarks zur Flächenproduktivität verglichen, wobei dies der Kontrolle und Plausibilisierung dient.**“ (vgl. gif 2020, S. 145, eigene Hervorhebung).

„Die Richtigkeit der Marktanteile kann nur indirekt überprüft werden. Nach Eröffnung eines Einzelhandelsvorhabens kann überprüft werden, inwieweit die mit den zugrunde gelegten Marktanteilen abgeleiteten Umsätze auch tatsächlich realisiert wurden. Entsprechendes gilt für die in den einzelnen Zonen erzielten Umsätze.“ (vgl. gif 2020, S. 147).

Seitens Stadt + Handel wurde eben dieses gutachterlich anerkannte Vorgehen gewählt, bei gleichzeitiger Plausibilisierung der sich ergebenden Flächenproduktivität.

**Der gutachterliche Standard hinsichtlich der Ermittlung der Marktanteile wurde demnach eingehalten.**

Bei der modellhaften Herleitung der Marktanteile werden variable Parameter angewendet (subjektiver Einfluss). Ein Modell stellt zudem stets eine sehr idealtypische Herangehensweise dar und kann i. d. R. nicht den Einzelfall abbilden.

$$MA_i = KA_i * V_i * E_i * S_i * LFB^{22}$$

Die Überprüfung der Marktanteile mittels der vorstehend erläuterten Methode wird nachfolgend für den Lebensmittelvollsortimenter (Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel) dargelegt.

<sup>22</sup>  $MA_i$  = Marktanteil des Planvorhabens in der Zone  $i$ ;  $KA_i$  = Marktanteil, der grundsätzlich im Gesamtmarkt auf den jeweiligen Betriebstyp entfällt;  $V_i$  = Verkaufsflächenrelation: Anteil der VKF des Planvorhabens an der VKF aller Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in Zone  $i$ ;  $E_i$  = Größe, mit der die mittlere Entfernung von Kunden in Zone  $i$  zum Planvorhaben abgebildet wird;  $S_i$  = Verkehrsanbindung und Sichtbarkeit des Planvorhabens für Kunden aus Zone  $i$  im Vergleich zu den relevanten Wettbewerbern;  $LFB$  = Leistungsfähigkeit des Betreibers des Planvorhabens im Vergleich zu einem durchschnittlichen Betreiber.

Da es sich bei dem Planvorhaben um eine Neuansiedlung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist bis Ende 2028 zu rechnen. Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich.

**Tabelle 9:** Modellhafte Herleitung der Marktanteile für den Lebensmittelsortimenter (Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel)

Zone	MA	KA	V	E	S	LFB
I	42 %	85 %	57 %	91 %	100 %	95 %
II	20 %		57 %	53 %	80 %	
"Streu"	15 %					

KA: Marktanteile strukturprägender Anbieter ohne Berücksichtigung kleinteiliger Strukturen (aufgrund der nahezu Gesamterfassung des Bestands); E: max. Distanz bis zum Rand des EZG: 8,6 km; LFB: ergibt sich aus der Leistungsfähigkeit in Neuenkirchen-Vörden (KK-Niveau 95) im Verhältnis zur durchschnittlichen Leistungsfähigkeit des Betriebstypen (Lebensmittelsupermarkt).

Nachfolgend werden die hergeleiteten Marktanteile in den einzelnen Bereichen des Einzugsgebiets (s. Kapitel 4.1) sowie die vom Planvorhaben zu erwartenden Umsätze im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel dargestellt.

**Tabelle 10:** Marktanteile und Umsatzprognose im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel des Lebensmittelvollsortimenters

Einzugsgebiet	Einwohner (2028)	Kaufkraft in Mio. Euro	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. Euro*
Zone I	3.191	9,3	42	3,9
Zone II	1.266	3,7	20	0,7
EZG gesamt	4.457	13,0	-	4,6
Steuerzufluss i. H. v. 15 % des Vorhabenumsatzes				0,8

**Umsatz inkl. Streuumsatz** **5,4**

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH 2024; Einwohnerzahlen: Eigene Berechnungen auf Basis GfK (2023) und LSN (2024); Werte auf 0,1 Mio. Euro bzw. 1 % gerundet.

Unter Berücksichtigung der modellhaften Herleitung der Marktanteile ergibt sich somit eine auf den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** des projektier-ten Lebensmittelvollsortimenters bezogene **Umsatzprognose von rd. 5,4 Mio. Euro** per anno im Moderate Case.

Es wird ersichtlich, dass sich das Modell überwiegend mit den vorstehenden An-nahmen hinsichtlich der zu erwartenden Flächenproduktivität deckt, wodurch die getroffenen Annahmen verifiziert werden. Insbesondere in Zone I des Einzugsge-bietes ist durch die gute verkehrliche Erreichbarkeit und Sichtbarkeit (Faktor S), die räumliche Nähe zum Vorhabenstandort (Faktor E) sowie der Leistungsfähig-keit im Vergleich zum Durchschnitt des Betriebstyps (LFB) ein verhältnismäßig hoher Marktanteil anzunehmen. In Zone II nehmen die Marktanteile des Planvor-habens insbesondere aufgrund zunehmender Distanzen hingegen deutlich ab.

# 6 Auswirkungenanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung der kommunalen und landesplanerischen Vorgaben, einer Tragfähigkeitsanalyse für den Versorgungsraum sowie einer Standortbewertung hinsichtlich der Kriterien für einen zentralen Versorgungsbereich werden folgende Fragen beantwortet:

- Ist das Planvorhaben in Bezug auf dessen Versorgungsfunktion als tragfähig zu bewerten?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Ziele und Grundsätze des EHK Neuenkirchen-Vörden 2019 ein?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung ein?

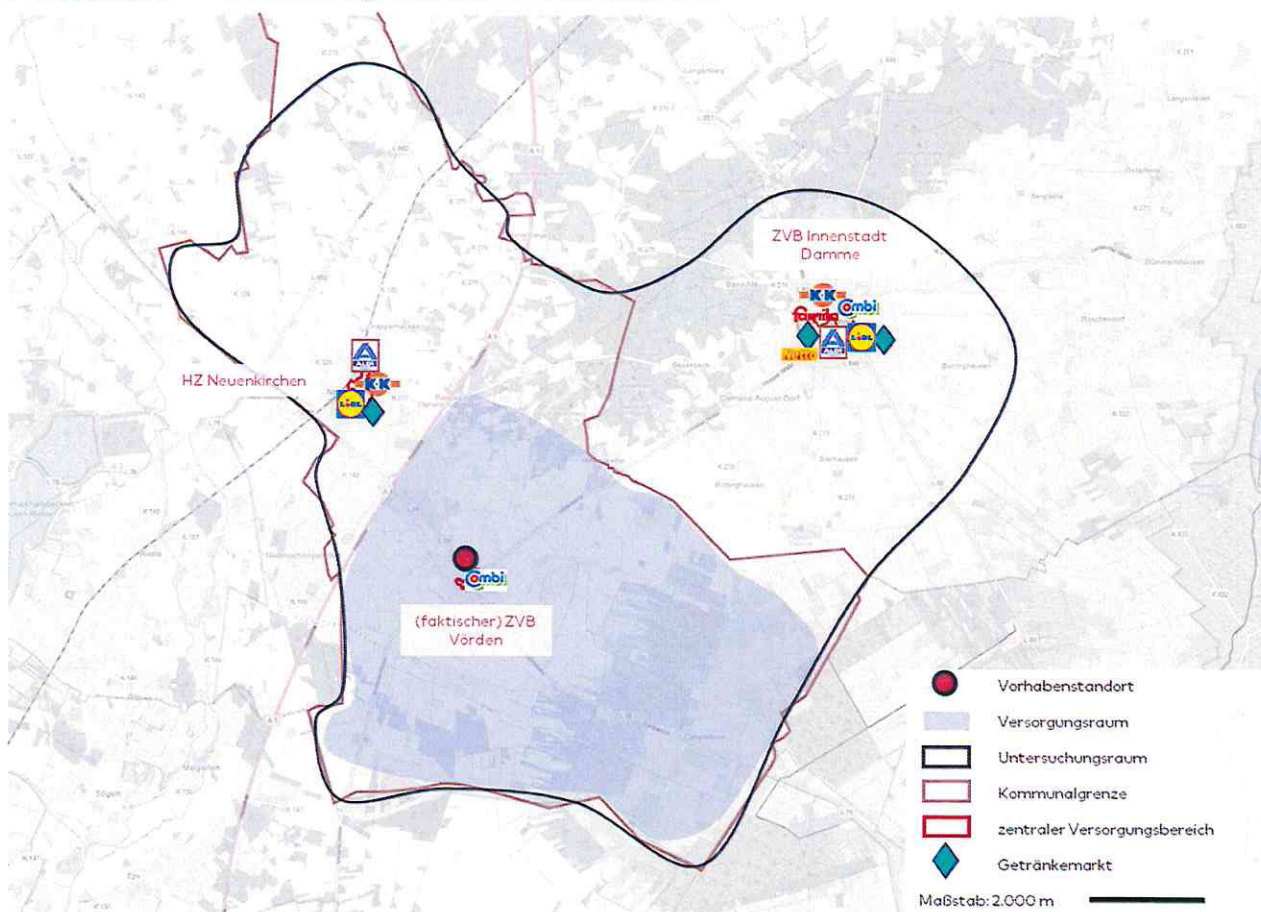
## 6.1 POTENZIAL- UND TRAGFÄHIGKEITSANALYSE

Im Folgenden wird zunächst durch eine Tragfähigkeitsbetrachtung für den Versorgungsraum aufgezeigt, welches Kaufkraftpotenzial für Nahversorgungsbetriebe im Lebensmittelsegment besteht und in welcher Verkaufsflächendimensionierung das Planvorhaben zur quantitativen und qualitativen Versorgung des Versorgungsraums beitragen kann.

Für die Ableitung einer im Sinne ausgeglichener und flächendeckender Versorgungsstrukturen nachfragegerechten und tragfähigen Entwicklung des Lebensmittelangebotes ist als wesentliche Eingangsgröße die hier vorhandene Kaufkraft (Prognose 2028) im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie das bestehende Angebot in dem von dem Planvorhaben zu versorgenden Bereich (Versorgungsraum) von Bedeutung.

Der Ortsteil Vörden wird gemäß RROP Landkreis Vechta 2021 als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung ausgewiesen und der Versorgungsraum umfasst die Ortsteile Vörden, Campenmoor, Hinnenkamp und Hörsten (anteilig) der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden. Im Folgenden wird der Versorgungsraum des Planvorhabens dargestellt.

**Abbildung 6:** Versorgungsraum des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 06/2024; ZVB-Abgrenzung: EHK Neuenkirchen-Vörden 2019, EHK Damme 2021.

### Perspektivische Kaufkraftbindung im Versorgungsraum

Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wird das Angebot im Versorgungsraum aktuell hauptsächlich durch den strukturprägenden Lebensmittelmarkt Combi ((faktischer) ZVB Vörden) sowie wenige kleinteilige Anbieter bereitgestellt.

Innerhalb des Versorgungsraums leben perspektivisch 4.457 Einwohner (Prognose 2028) mit einem Ausgabevolumen pro Kopf i. H. v. 2.915 Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Demnach besteht ein Kaufkraftpotenzial i. H. v. rd. 13,0 Mio. Euro in diesem Sortimentsbereich.

Aus fachgutachterlicher Sicht ist keine 100 %-ige rechnerische Kaufkraftbindung (inkl. kleinteilige Anbieter) der für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Versorgungsraums verfügbaren Kaufkraft anzunehmen. Dies bedingt sich u. a. durch die – auch perspektivisch – fehlenden Betriebstypen Verbrauchermarkt und SB-Warenhaus sowie Lebensmitteldiscounter. Innerhalb des Versorgungsraums ist diesbezüglich nicht davon auszugehen, dass ein weiterer Betriebstyp im Lebensmittelsegment (insb. Lebensmitteldiscounter) etabliert wird. Des Weiteren weist die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden insgesamt einen negativen Pendlersaldo i. H. v. – 1.086 auf<sup>23</sup>. Die Pendler versorgen sich absehbar zu einem nennenswerten Teil in der Nähe ihres Arbeitsplatzes oder auf dem Arbeitsweg und

<sup>23</sup> Vgl. Statistische Ämter der Länder: Pendleratlas Deutschland 2024.

kaufen i. d. R. für mehrere Personen (Familieneinkauf) ein. Es ist somit anzunehmen, dass ein nennenswerter Anteil der sortimentspezifischen Kaufkraft der Pendler im Zuge von Versorgungskäufen auf dem Arbeitsweg aus der Gemeinde abfließt (u. a. nach Damme, Bramsche, Osnabrück), was durch den fehlenden Angebotsmix im Versorgungsraum (kein Lebensmitteldiscounter) zusätzlich verstärkt wird. Unter zusätzlicher Berücksichtigung des Online-Anteils im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel<sup>24</sup> ist aus fachgutachterlicher Sicht unter Berücksichtigung der voranstehenden Ausführungen eine rechnerische Kaufkraftbindung der für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Versorgungsraums verfügbaren Kaufkraft i. H. v. rd. 50 % anzunehmen.

Von einem wesentlichen Kaufkraftzufluss aus den umliegenden Ortschaften ist aufgrund der siedlungsräumlichen Gegebenheiten, des mangelnden Angebotsmixes und den Wettbewerbsstrukturen im Umland des Versorgungsraums nicht auszugehen.

Das rechnerisch bindungsfähige Kaufkraftvolumen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Versorgungsraum liegt demnach perspektivisch bei rd. 6,5 Mio. Euro p. a. (Prognosehorizont 2028).

### **Ermittlung des Entwicklungspotenzials**

In der potenziell im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Versorgungsraums zu bindenden Kaufkraft sind auch die zu generierenden Umsätze des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) und von Einzelhandelsbetrieben, die Nahrungs- und Genussmittel als Randsortimente führen, berücksichtigt.

Die Angebotsstrukturen im Versorgungsraum (strukturprägender Lebensmittelmarkt Combi und Bäcker) erreichen absehbar einen Gesamtumsatz im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 4,3 Mio. Euro – demgegenüber steht ein rechnerisch bindungsfähiges Kaufkraftvolumen von rd. 6,5 Mio. Euro, sodass im Segment Nahrungs- und Genussmittel noch ein rechnerisches Potenzial von rd. 2,2 Mio. Euro verbleibt. Dieses geringe zur Verfügung stehende Potenzial deutet im Falle einer Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes auf hohe vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen zu Lasten der Bestandsbetriebe innerhalb des Versorgungsraums hin (insb. Combi-Markt).

### **Ableitung einer rechnerisch tragfähigen Verkaufsflächengröße für einen weiteren Lebensmittelmarkt**

Unter Anwendung der in Kapitel 5.2 hergeleiteten Flächenproduktivitäten für das Planvorhaben ergibt sich im Hinblick auf das rechnerisch „freie“ Kaufkraftpotenzial eine abzuleitende Gesamtverkaufsfläche für den Lebensmittelvollsortimenter von **rd. 590 bis 620 m<sup>2</sup>** (davon rd. 80 % NuG).

**Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Tragfähigkeitsbetrachtung und der geringfügigen gegebenen rechnerischen Potenziale im Segment Nahrungs- und Genussmittel im Versorgungsraum besteht nur ein geringfügiges rechnerisches Potenzial.**

<sup>24</sup> Food-Online-Anteil: 2,9 %; Quelle: HDE Online Monitor 2024, S. 10.

**Die Neuansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes (Planvorhaben mit 1.500 m<sup>2</sup>) löst somit wesentliche Umsatzumverteilungseffekte für die umliegenden Bestandsbetriebe v. a. in Vörden (Combi) und auch in Neuenkirchen (LIDL, ALDI Nord, K+K) aus, da – u. a. angesichts des umfangreichen Angebots in den Umlandkommunen sowie in Neuenkirchen – kaum bindungsfähige Kaufkraftreserven zur Verfügung stehen.**

**Da das gegebene Potenzial nicht für zwei marktgerechte Lebensmittelmärkte im Versorgungsraum ausreicht, ist unter diesen Voraussetzungen zunächst eine Marktaufgabe des bestehenden Combi-Marktes im (faktischen) ZVB Vörden anzunehmen.**

## **6.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN**

Die Umsatzumverteilungen in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Gemäß erfolgter Standortbewertung hinsichtlich der Voraussetzungen für einen (faktischen) zentralen Versorgungsbereich liegt aus fachgutachterlicher Sicht im Ortsteil Vörden ein faktischer zentraler Versorgungsbereich vor (s. Kapitel 3.3).

Unter Berücksichtigung der positiven Bevölkerungsentwicklung (s. Kapitel 4.3) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt leicht abgemildert. Zusätzlich ist jedoch zu berücksichtigen, dass die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt für die betroffenen Märkte verstärkt werden, da die Umsatzumverteilungen in den weiteren Sortimenten des Planvorhabens gleichermaßen durch die strukturprägenden Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum getragen werden (Versorgungseinkauf). Die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die städtebauliche Würdigung erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens für den Prognosehorizont Ende 2028.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Einsehbarkeit und der guten Verkehrsanbindung des Vorhabenstandortes zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 10 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 90 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wie folgt dar:

**Tabelle 11:** Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2028		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Neuenkirchen-Vörden	<b>HZ Neuenkirchen</b> (K+K, LIDL, ALDI Nord, Getränkemarkt)	21,3	2,2	10
	<b>(faktischer) ZVB Vörden</b> (Combi)	4,4	1,6	> 30
Damme*	<b>ZVB Innenstadt Damme</b> (Combi, familia, ALDI Nord)	27,0	0,8	3
	<b>sonstige Lagen</b> (K+K, LIDL, Netto, 2x Getränkemarkt)	17,3	0,8	4
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes			0,6	
<b>GESAMT** (Worst Case)</b>		<b>69,9</b>	<b>5,9</b>	<b>-</b>

Quelle: Erhebung Stadt + Handel 06/2024; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2023 und Hahn Gruppe 2023/2024 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* Teilbereich der Kommunen (s. Untersuchungsraum, Kapitel 4.1); \*\* Differenzen zu Gesamt-/Zwischensummen rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. rd. 5,9 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

Anhand der aufgeführten Tabelle wird deutlich, dass die Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel überwiegend die Bestandsstrukturen innerhalb der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden tangieren werden.

Aufgrund der hohen Distanz zu den Lebensmittelanbietern in der Stadt Damme (> 7,5 km), sind für die dort verorteten Betriebe nur geringe einzelbetriebliche Umsatzumverteilungen zu erwarten, welche den Fortbestand der Märkte nicht gefährden.

### 6.3 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für (faktische) zentrale Versorgungsbereiche und die relevanten sonstigen Lagen in der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden werden für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Folgenden aufgezeigt.

#### Auswirkungen auf den ZVB HZ Neuenkirchen

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 2,2 Mio. Euro bzw. max. 10 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB HZ Neuenkirchen induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den dort verorteten Lebensmittelsupermarkt K+K als zum Planvorhaben systemgleichen Anbieter. Zudem ergeben sich Umsatzumverteilungen für die zwei Lebensmitteldiscounter LIDL und ALDI Nord.
- Die betroffenen Märkte fungieren als wichtige Magnetbetriebe sowie Frequenzbringer für den ZVB HZ Neuenkirchen. Sie profitieren zudem aufgrund ihrer Lage im ZVB von einem weitreichenden Einzugsgebiet und Kopplungsvorteilen mit den weiteren Angebotsstrukturen sowie zentrenergänzenden Funktionen an ihrem jeweiligen Standort. Die Märkte verfügen über eine gute MIV- sowie ÖPNV-Anbindung, wodurch sie für eine nennenswerte Mantelbevölkerung gut erreichbar sind. Zudem weisen die betroffenen Märkte jeweils marktgerechte Verkaufsflächendimensionierungen auf.
- Durch das Planvorhaben wird absehbar ein Teil der aus dem Umland potenziellen Kundenströme in den ZVB umgeleitet wie auch Kunden aus den Einzugsbereichen gebunden. Die Folge sind absehbar rückläufige Besucherimpulse und Passantenfrequenzen für die Anbieter im HZ Neuenkirchen. Für die Märkte innerhalb des ZVB ist somit eine nennenswerte Wettbewerbsverschärfung zu erwarten.
- Der K+K stellt derzeit den einzigen Lebensmittelvollsortimenter im Ortsteil Neuenkirchen dar und profitiert von diesem Alleinstellungsmerkmal. Trotz der zu erwartenden Wettbewerbsverschärfung ist insbesondere angesichts der genannten Standortvorteile keine vorhabenbedingte Marktaufgabe des K+K zu erwarten.
- Die beiden Lebensmitteldiscounter **LIDL** und **ALDI Nord** grenzen sich vom Planvorhaben hinsichtlich ihres Betriebstyps ab. Sie weisen demnach eine unterschiedliche Sortimentstiefe, Warenviefalt und Preisgestaltung auf, wenngleich sich weiterhin Überschneidungen hinsichtlich gleicher Produktfamilien ergeben werden. Die Märkte profitieren grundsätzlich von ihrer Lage im Zentrum und den damit einhergehenden Kopplungsbeziehungen. Insgesamt ist anzunehmen, dass die beiden Märkte insbesondere angesichts ihrer Standortvorteile die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen verkraften werden.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Neuenkirchen** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

### **Auswirkungen auf den (faktischen) ZVB Vörden**

Vom Planvorhaben gehen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 1,6 Mio. Euro bzw. über 30 % auf die Bestandsstrukturen im (faktischen) ZVB Vörden aus.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren nahezu ausschließlich den Lebensmittelsupermarkt Combi an der Osnabrücker Straße als einzigen strukturprägenden Anbieter im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.
- Aufgrund der fußläufigen Entfernung von rd. 300 m zwischen dem Planstandort und dem Combi-Markt ist von einer weitreichenden Überschneidung der jeweiligen Einzugsgebiete auszugehen.

- Der betroffene Lebensmittelsupermarkt **Combi** wird angesichts der deutlichen Überschneidung seines Einzugsgebietes mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens von signifikanten Umsatzumverteilungen von über 30 % tangiert. Dies deutet auf eine massive Wettbewerbsverschärfung für den Combi-Markt hin. Durch die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes erfolgt absehbar eine Kundenorientierung zu Lasten des bestehenden Betriebes Combi. Die Ergebnisse der in Kapitel 6.1 erfolgten Tragfähigkeitsanalyse zeigen zudem auf, dass keine zwei marktgängigen Lebensmittelanbieter im Versorgungsraum des Ortsteils Vörden wirtschaftlich tragfähig sind. Für den Markt sind somit erhebliche Umsatzverluste zu erwarten.
- Der Combi-Markt stellt einen wichtigen Frequenzbringer für dem Ortskern Vörden und die umliegenden weiteren Nutzungen dar. Der Markt profitiert von seiner integrierten Lage in Vörden und von gewissen Kopplungseffekten mit umliegenden Nutzungen (u. a. Volksbank, Ärztehaus, Fahrradmarkt, Friseur). Der betroffene Markt übernimmt angesichts der Lage an einem Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung eine bedeutende Versorgungsfunktion für den Ortsteil Vörden und darüber hinaus für die umliegenden Ortsteile Campenmoor, Hinnenkamp und Hörsten (anteilig) ohne eigene Nahversorgung. Vor dem Hintergrund der sehr hohen einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen, die durch das Planvorhaben induziert werden, ist eine Marktaufgabe des Combi zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den (faktischen) **ZVB Vörden** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind insbesondere angesichts der zu erwartenden Marktaufgabe des bestehenden Anbieters Combi zu erwarten. Der Combi-Markt bildet den Anker des (faktischen) ZVB Vörden und stellt den essenziellen Magnetbetrieb dar. Bei einer Marktschließung fällt somit der wesentliche Baustein des (faktischen) ZVB weg und eine irreversible Schädigung erfolgt.

**Aufgrund dessen werden die normativen Aspekte des BauGB (§ 1 Abs. 4, § 1 Abs. 6 Satz 4) sowie der LROP-VO Niedersachsen (Beeinträchtigungsverbot) durch die vorhabenbedingten Auswirkungen auf den (faktischen) ZVB Vörden gerissen.**

Insbesondere der Combi innerhalb des (faktischen) ZVB Vörden als derzeit einziger Lebensmittelanbieter im Ortsteil Vörden sieht sich infolge der hohen Umsatzumverteilungen einer wesentlichen und damit schädlichen Umstrukturierung bzw. voraussichtlich einer Marktaufgabe konfrontiert. Der Markt befindet sich gemäß erfolgter Prüfung (s. Kapitel 3.3) innerhalb eines (faktischen) zentralen Versorgungsbereichs. Eine Marktaufgabe würde demnach in diesem eine städtebaulich negative Auswirkung entfalten. Eine adäquate Nachnutzung dieser relativ großen Fläche ist schwer vorstellbar, sodass daraus ein erheblicher städtebaulicher Missstand resultieren würde. Zusätzlich erfolgt durch die Verlagerung des Nahversorgungsangebotes an den Ortsrand eine Verschlechterung der räumlichen Versorgung der in Vörden lebenden Bevölkerung.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den (faktischen) ZVB Vörden in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind angesichts einer deutlichen Wettbewerbsintensivierung für den hier verorteten Lebensmittelanbieter Combi zu erwarten (absehbar Marktschließung des Marktes). Der Combi-Markt bildet den Anker des (faktischen) ZVB Vörden und stellt den essenziellen Magnetbetrieb dar. Bei einer Marktschließung fällt somit der wesentliche Baustein des (faktischen) ZVB weg und eine irreversible Schädigung erfolgt.

Somit werden die normativen Aspekte des BauGB (§ 1 Abs. 4, § 1 Abs. 6 Satz 4) sowie der LROP-VO Niedersachsen (Beeinträchtungsverbot) durch die vorhabenbedingten Auswirkungen auf den (faktischen) ZVB Vörden gerissen.

#### 6.4 EINORDNUNG IN DIE KOMMUNALPLANERISCHEN RAHMENVORGABEN (EHK NEUENKIRCHEN-VÖRDEN 2019)

Nachfolgend erfolgt eine Einordnung des Planvorhabens in die relevanten Vorgaben des EHK Neuenkirchen-Vörden 2019.

Im Rahmen des EHK Neuenkirchen-Vörden 2019 erfolgte eine Standortalternativenprüfung hinsichtlich der Weiterentwicklung der Nahversorgungssituation im Ortsteil Vörden. Der Vorhabenstandort an der Lindenstraße stellt dabei den einzigen geeigneten Standort dar.

##### Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung

###### **Grundsatz 2: Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment:**

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

Quelle: EHK Neuenkirchen-Vörden 2019, S. 85.

**Abbildung 7:** Übersicht der Ansiedlungsregeln für Neuansiedlungen (Ansiedlungsmatrix)

		zentrenrelevante Hauptsortimente	nahversorgungsrelevante Hauptsortimente	nicht-zentrenrelevante Hauptsortimente	
weitere Standortkategorien	zentraler Versorgungsbereich	<b>ZVB Neuenkirchen (Hauptzentrum)</b>	großflächig möglich	großflächig möglich	großflächig möglich
	Ortskern Vörden	kleinflächig möglich	kleinflächig / großflächig* möglich	kleinflächig möglich	
	sonstige, nicht integrierte Standorte	keine Ansiedlung	keine Ansiedlung	ausnahmsweise möglich, nach Einzelfallprüfung	

Generell ist zu beachten, dass die bestehenden Einzelhandelsbetriebe Bestandsschutz genießen. Darüber hinaus sollen den bestehenden Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Modernisierungen und angemessene Verkaufsflächenerweiterungen ermöglicht werden, sofern diese für einen zeitgemäßen Marktauftritt bzw. ein langfristiges Fortbestehen des Unternehmens erforderlich sind (erweiterter Bestandsschutz).

Bei Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels ist der Nachweis der Zentrenverträglichkeit durch die Anfertigung eines Verträglichkeitsgutachtens zu erbringen (Vorgaben der Landesplanung sind zu beachten).

Der Handel mit Kraftfahrzeugen, Landmaschinen, Brennstoffen und Mineralölerzeugnissen unterliegt keiner einschränkenden Steuerung im Einzelhandelskonzept.

\*als §11.3 BauNVO-Betrieb

Quelle: EHK Neuenkirchen-Vörden 2019, S. 86.

### Hinsichtlich des Planvorhabens ist Folgendes festzuhalten:

- Das Planvorhaben weist gem. Sortimentsliste für die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment auf (s. Kapitel 5.1).
- Gemäß EHK Neuenkirchen-Vörden 2019 wird der Standort auf Grundlage einer Standortalternativenprüfung potenziell geeigneter Standorte im Ortsteil Vörden als Positivstandort zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ausgewiesen.
- Der Vorhabenstandort befindet sich am Ortsrand des Ortsteils Vörden. Eine Ansiedlung wäre gemäß Vorgaben des EHK Neuenkirchen-Vörden 2019 möglich, sofern es sich um einen „§ 11.3 BauNVO-Betrieb“ handelt. Die rechtlichen Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO müssen demnach durch das Planvorhaben eingehalten werden.
- Gemäß erfolgter Standortbewertung und Prüfung des Standortbereichs im Ortskern Vörden (inkl. Combi-Markt) liegt aus fachlicher Sicht ein (faktischer) ZVB vor (s. Kapitel 3.3). Unter dieser Voraussetzung sind die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf den Standortbereich besonders zu würdigen. In Kapitel 6.3 erfolgte eine Chancen-Risiken-Betrachtung einer Lebensmittelmarkt-Ansiedlung am vorgesehenen Vorhabenstandort unter Berücksichtigung einer zu erwartenden Marktaufgabe des Combi-Marktes aufgrund der vorhabenbedingten Auswirkungen. Die aufgeführten Aspekte zeigen **ein deutliches Übergewicht der mit einer Marktaufgabe des Combi im Ortskern verbundenen Risiken** auf. Das avisierte Vorhaben bedarf somit einer umfänglichen Abwägung durch die Gemeinde, in welcher die angeführten Punkte berücksichtigt werden.
- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen des Planvorhabens und deren städtebaulichen Bewertungen (s. Kapitel 6.2 und 6.3) sind städtebaulich negative Auswirkungen auf den (faktischen) zentralen Versorgungsbereich Vörden in Neuenkirchen-Vörden in der geprüften Größenordnung zu erwarten.

Unter Berücksichtigung des Vorliegens eines (faktischen) ZVB am Standortbereich Ortskern Vörden sind gemäß Prüfung nach § 11 Abs. 3 BauNVO negative Auswirkungen auf den (faktischen) ZVB zu erwarten. Demnach ist das Planvorhaben nicht konform zu den Grundsätzen zur Einzelhandelsentwicklung des EHK Neuenkirchen-Vörden 2019.

**Das Planvorhaben ist unter Voraussetzung eines (faktischen) ZVB am Standortbereich Ortskern Vörden nicht konform zu den Vorgaben des EHK Neuenkirchen-Vörden 2019.**

## 6.5 EINORDNUNG IN DIE LANDESPLANERISCHEN ZIELSTELLUNGEN (LROP-VO NIEDERSACHSEN 2017)

Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LROP-VO Niedersachsen 2017) dargestellt.

### Abschnitt 2.3 Ziffer 10

*<sup>1</sup>Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, 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 (Beeinträchtungsverbot) entsprechen,*
- *sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und*
- *ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich im Sinne des Satzes 4 nicht überschreitet.*

*<sup>2</sup>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.*

*<sup>3</sup>Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.*

*<sup>4</sup>Das Regionale Raumordnungsprogramm muss für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich festlegen.*

### **Einordnung:**

- Gemäß RROP Vechta 2021 ist der Ortsteil Vörden der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden, in dem der Vorhabenstandort verortet ist, als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung ausgewiesen und übernimmt eine Versorgungsfunktion für die Ortsteile Vörden, Hörsten (anteilig), Campemoor und Hinnenkamp. Dieser definierte Versorgungsraum entspricht absehbar dem Einzugsgebiet des Planvorhabens und wird somit nicht wesentlich überschritten (s Kapitel 4.1).
- Der Vorhabenstandort an der Lindenstraße ist am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Vörden verortet und grenzt in südlicher und östlicher Richtung an die Wohnbebauung des Siedlungskerns an.

Die Einordnung in das **Abstimmungsgebot** sowie das **Beeinträchtungsverbot** erfolgt nachfolgend.

### **Abstimmungsgebot**

#### Abschnitt 2.3 Ziffer 07:

*<sup>1</sup>Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot). <sup>2</sup>Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen*

von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. <sup>3</sup>Zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen in Grenzübereichen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsener Strukturen erfolgen.

#### **Einordnung:**

- Die regionale Abstimmung zu dem in Rede stehenden Vorhaben obliegt der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden, wenngleich angesichts des limitierten Versorgungsraums, welcher die Gemeindegrenzen nicht überschreitet, absehbar nur eine eingeschränkte regionale Strahlkraft durch das Planvorhaben erreicht wird.

Eine abschließende Bewertung bzgl. des Abstimmungsgebotes kann somit nicht erfolgen.

#### **Beeinträchtungsverbot**

##### Abschnitt 2.3 Ziffer 08:

*Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).*

#### **Einordnung:**

- Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen wurden in den Kapiteln 6.2 und 6.3 untersucht und bewertet. Demnach ist eine Marktaufgabe des Combi-Marktes innerhalb des (faktischen) ZVB Vörden infolge der Vorhabenrealisierung aufgrund der hohen Umsatzumverteilungen zu erwarten. Eine Beeinträchtigung des (faktischen) ZVB Vörden in Neuenkirchen-Vörden ist folglich abzusehen.

Somit ist das Planvorhaben nicht kongruent zum Beeinträchtungsverbot der LROP-VO Niedersachsen 2017.

Das Planvorhaben ist angesichts der zu erwarteten städtebaulich negativen Auswirkungen auf den (faktischen) ZVB Vörden nicht kongruent zum Beeinträchtungsverbot der LROP-VO Niedersachsen 2017.

**Das Planvorhaben ist somit nicht kongruent zu den relevanten Zielen und Grundsätzen der LROP-VO Niedersachsen 2017.**

# 7

## Zusammenfassung

In Neuenkirchen-Vörden im Ortsteil Vörden an der Lindenstraße am nordwestlichen Ortsausgang steht die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in der Diskussion.

Im Ortskern Vörden an der Osnabrücker Straße ist derzeit ein Combi-Lebensmittelvollsortimenter verortet, welcher die Nahversorgung für den Ortsteil und die weiteren umliegenden Ortschaften gewährleistet. Mit dem Hinzutreten eines weiteren Lebensmittelanbieters in Vörden bildet sich absehbar eine deutlich veränderte Angebotssituation und damit verbunden ein massiver Anstieg des Wettbewerbsdrucks ab. Um diesem Aspekt Rechnung zu tragen und die städtebaulichen Auswirkungen auf die Nahversorgung zu würdigen, ist eine sorgfältige Abwägung des Planvorhabens seitens der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden erforderlich.

Um das Planvorhaben in die Bestandssituation einzuordnen und entsprechend zu bewerten, wurden im vorliegenden Gutachten folgende Untersuchungsschwerpunkte untersucht:

### **[1] Faktische Ausgangsbasis für eine rechtssichere Bewertung des Vorhabens**

#### **Standortbewertung Ortskern Vörden hinsichtlich des Vorliegens eines zentralen Versorgungsbereiches**

**Anhand der rechtlich definierten Bewertungsmaßstäbe liegt aus fachlicher Sicht ein (faktischer) zentraler Versorgungsbereich in Vörden (Neuenkirchen-Vörden) vor.**

Dies lässt sich an folgenden Aspekten festmachen:

- Mittels einer parzellenscharfen Bestimmung des ZVB lässt sich dieser als räumlich abgrenzbarer Bereich darstellen.
- Es handelt sich eindeutig um einen städtebaulich integrierten Standort.
- Der Standortbereich verfügt aufgrund seiner ansprechenden Angebotsstruktur und seiner verkehrlichen Erreichbarkeit in einem ländlich geprägten Umfeld über eine zentrale Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Ortsteile der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden (über den Nahbereich hinausgehende Funktion für den definierten Versorgungsraum).
- Das Angebot wird ergänzt durch verschiedene Dienstleister, gesundheitliche Versorgung und Gastronomie.

**Der faktische ZVB Ortskern Vörden wird im Folgenden aufgrund des, aus rechtlicher Sicht, schützenswerten Status mitberücksichtigt.**

#### **Potenzial- und Tragfähigkeitsanalyse**

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Tragfähigkeitsbetrachtung und der geringfügigen gegebenen Potenziale im Segment Nahrungs- und Genussmittel im Versorgungsraum besteht nur ein geringfügiges rechnerisches Potenzial, welches für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Verfügung steht. Die Neuansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes (Planvorhaben mit

1.500 m<sup>2</sup>) löst somit wesentliche Umsatzumverteilungseffekte für die umliegenden Bestandsbetriebe v. a. in Vörden (Combi) und auch in Neuenkirchen (LIDL, ALDI Nord, K+K) aus, da – u. a. angesichts des umfangreichen Angebots in den Umlandkommunen sowie in Neuenkirchen – kaum Kaufkraftreserven zur Verfügung stehen.

Da das gegebene Potenzial nicht für zwei marktgerechte Lebensmittelmärkte ausreicht, ist unter diesen Voraussetzungen zunächst eine Marktaufgabe des bestehenden Combi-Marktes im (faktischen) ZVB Vörden anzunehmen.

#### **Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen:**

**Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben** auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des (faktischen) zentralen Versorgungsbereiches Vörden im Sinne des **§ 11 Abs. 3 BauNVO sind zu erwarten**. Diese betreffen insbesondere den innerhalb des (faktischen) ZVB Vörden verorteten Combi. Der Combi-Markt bildet den Anker des (faktischen) ZVB Vörden und stellt den essenziellen Magnetbetrieb dar. Bei einer Marktschließung fällt somit der wesentliche Baustein des (faktischen) ZVB weg und eine **irreversible Schädigung** erfolgt.

**Somit werden zudem die normativen Aspekte des BauGB (§ 1 Abs. 4, § 1 Abs. 6 Satz 4) durch die vorhabenbedingten Auswirkungen auf den (faktischen) ZVB Vörden gerissen.**

#### **Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen**

Unter Berücksichtigung des Vorliegens eines (faktischen) ZVB am Standortbereich Ortskern Vörden sind gemäß Prüfung nach § 11 Abs. 3 BauNVO negative Auswirkungen auf den (faktischen) ZVB zu erwarten. Demnach ist das Planvorhaben **nicht konform zu den Grundsätzen zur Einzelhandelsentwicklung des EHK Neuenkirchen-Vörden 2019**.

#### **Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen**

Das Planvorhaben ist unter Berücksichtigung des Vorliegens eines (faktischen) ZVB im Ortskern Vörden **nicht konform** zu den landesplanerischen Zielstellungen und Grundsätzen der LROP-VO Niedersachsen 2017 (Zielverstoß).

**Das Planvorhaben ist in der geprüften Größenordnung von 1.500 m<sup>2</sup> GVKF insbesondere im Hinblick auf die zu erwartenden städtebaulich negativen Auswirkungen auf den (faktischen) ZVB Vörden nicht konform hinsichtlich konzeptioneller Aspekte (EHK Neuenkirchen-Vörden 2019) sowie zu normativen Aspekten (§ 11 Abs. 3 BauNVO, LROP-VO Niedersachsen 2017, § 1 Abs. 4 sowie § 1 Abs. 6 Satz 4 BauGB).**

## [2] Derzeitige Bewertungsbasis für die Abwägung seitens der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden

Gemäß EHK Neuenkirchen-Vörden 2019 wird der Standortbereich Ortskern Vörden nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Unter Berücksichtigung dieses Aspektes erfolgt ergänzend eine Chancen-Risiken-Bewertung der Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Ortsrand des Ortsteils Vörden (Planvorhaben) und der gleichzeitigen zu erwartenden Marktschließung des Combi im Ortskern. Mithilfe dieser Darstellung kann eine städtebauliche Würdigung und Abwägung der Auswirkungen auf die Angebotssituation im Ortsteil Vörden vorgenommen werden.

**Tabelle 12:** Chancen-Risiken-Bewertung der Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Lindenstraße in Vörden

<b>Chancen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Etablierung eines modernen Supermarktes und Stärkung des qualitativen sowie quantitativen Versorgungsangebotes im Lebensmittelsegment.</li> </ul>
<b>Risiken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kundenumorientierung zugunsten des neuen Angebotsstandortes und sehr hohe einzelbetriebliche Umsatzumverteilungen zulasten des Bestandsmarktes Combi. Angesichts dessen ist eine <b>Marktaufgabe des Combi zu erwarten</b>.</li> <li>▪ <b>Verlagerung der Nahversorgung</b> vom Ortskern (Combi) an den Ortsrand (Vorhabenstandort an der Lindenstraße), wodurch eine <b>Verschlechterung der fußläufigen Versorgung</b> in Vörden für rd. 3.000 Einwohner erfolgt.</li> <li>▪ Nur marginale Verbesserung des qualitativen sowie quantitativen Lebensmittelangebotes.</li> <li>▪ Durch den Marktabgang des Combi im Ortskern erfolgt ein wesentlicher <b>Frequenzverlust</b> für den gesamten Standortbereich, was auch für umliegende Nutzungen <b>negative Folgeeffekte</b> hat (Umsatzverluste, Trading-Down-Gefahr). Der Ortskerncharakter, welcher derzeit durch den Combi zu großen Teilen mitgeprägt wird, geht somit absehbar verloren.</li> <li>▪ Zudem droht aufgrund des Leerstandes der Combi-Immobilie ein <b>städtebaulicher Missstand</b>. Eine Nachnutzung im Segment Lebensmittel ist angesichts des begrenzten Nachfragepotenzials in dieser Größenordnung wirtschaftlich nicht tragfähig und somit nicht realistisch. Auch für weitere Handelsnutzungen ist angesichts des eingeschränkten Marktpotenzials eine Nachnutzung der Immobilie unwahrscheinlich.</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung.

In Zusammenschau der aufgeführten Aspekte ist ein deutliches Übergewicht der Risiken einer Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Ortsrand Vörden und somit Verlagerung des Nahversorgungsangebotes zu konstatieren.

**Die aufgeführten Aspekte sind umfänglich seitens der Gemeinde in eine Abwägung der Planungen einzubeziehen.**

**Die Umsetzung einer Neuansiedlung am Ortsrand Vörden ist aus fachgutachterlicher Sicht nicht konform zu einer nachhaltigen Ortsteilentwicklung sowie Erhaltung eines Ortskerncharakters in Vörden.**

# Anhang

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage in der Region .....	9
Abbildung 2:	Mikrostandort des Planvorhabens .....	10
Abbildung 3:	Mögliche räumliche ZVB-Abgrenzung .....	12
Abbildung 4:	Einzugsgebiet des Planvorhabens.....	17
Abbildung 5:	Untersuchungsraum.....	18
Abbildung 6:	Versorgungsraum des Planvorhabens.....	34
Abbildung 7:	Übersicht der Ansiedlungsregeln für Neuansiedlungen (Ansiedlungsmatrix) .....	40

—

# Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Einordnung hinsichtlich der Merkmale eines ZVB .....	14
Tabelle 2:	Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2028) .....	19
Tabelle 3:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik) .....	20
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich.....	21
Tabelle 5:	Steckbrief HZ Neuenkirchen.....	23
Tabelle 6:	Steckbrief ZVB Innenstadt Damme.....	24
Tabelle 7:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens.....	27
Tabelle 8:	Flächenproduktivität und Umsatzprognose des Planvorhabens .....	30
Tabelle 9:	Modellhafte Herleitung der Marktanteile für den Lebensmittelsortimenter (Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel) .....	32
Tabelle 10:	Marktanteile und Umsatzprognose im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel des Lebensmittelvollsortimenters .....	32
Tabelle 11:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case).....	37
Tabelle 12:	Chancen-Risiken-Bewertung der Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Lindenstraße in Vörden .....	46

# Literatur- und Quellenverzeichnis

## LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

**BBSR/HDE (2017):** Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren, Bonn.

**EHI (2023):** EHI handelsdaten aktuell 2023, Köln.

**Hahn Gruppe (2023):** Hahn Retail Estate Report 2023/2024, Bergisch Gladbach.

**Handelsverband Deutschland (HDE) / IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2022):** Online-Monitor 2022. Berlin.

**IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2024):** Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2024, Köln.

**Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2017):** Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP.

## SONSTIGE QUELLEN

**CIMA (2019):** Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden 2019, Hannover.

**GMA (2021):** Fortschreibung des Standort- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Damme, Köln.

**Landesamt für Statistik Niedersachsen – LSN-Online Datenbank.**

**Landkreis Vechta, Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung (2021):** Regionales Raumordnungsprogramm 2021 für den Landkreis Vechta, Vechta.

# Abkürzungsverzeichnis

Abs. ....	Absatz	NuG .....	Sortimentsbereich
B .....	Bundesstraße		Nahrungs- und
BAB .....	Bundesautobahn		Genussmittel
BauGB .....	Baugesetzbuch	NVZ .....	Nahversorgungszentrum
BauNVO .....	Baunutzungsverordnung	NZ.....	Nebenzentrum
BGF .....	Bruttogeschosfläche	ÖPNV .....	öffentlicher
bspw. ....	beispielsweise		Personennahverkehr
BVerfG .....	Bundesverfassungs- gericht	OVG .....	Oberverwaltungsgericht
BVerwG .....	Bundesverwaltungsgericht	OZ .....	Ortszentrum
bzw. ....	beziehungsweise	p. a. ....	per annum
d. h. ....	das heißt	rd. ....	rund
EW .....	Einwohner	S. ....	Seite
gem. ....	gemäß	s. ....	siehe
ggf. ....	gegebenenfalls	s. o. ....	siehe oben
GVKF .....	Gesamtverkaufsfläche	s. u. ....	siehe unten
i. d. R. ....	in der Regel	u. a. ....	unter anderem
inkl. ....	Inklusive	v. a. ....	vor allem
i. H. v. ....	in Höhe von	VG .....	Verwaltungsgericht
i. S. ....	im Sinne	vgl. ....	vergleiche
IZ .....	Innenstadtzentrum	v. H. ....	von Hundert
L .....	Landesstraße	VKF .....	Verkaufsfläche
m .....	Meter	ZVB .....	zentraler
m <sup>2</sup> .....	Quadratmeter		Versorgungsbereich
max. ....	maximal	z. B. ....	zum Beispiel
Mio. ....	Millionen	z. T. ....	zum Teil

---

## **KONTAKT**

### **Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH**

info@stadt-handel.de  
www.stadt-handel.de  
Amtsgericht Dortmund,  
Handelsregisternummer HRB 33826,  
Hauptsitz: Dortmund

#### **Standort Dortmund**

Hörder Hafestraße 11  
44263 Dortmund  
Fon +49 231 86 26 890  
Fax +49 231 86 26 891

#### **Standort Hamburg**

Tibarg 21  
22459 Hamburg  
Fon +49 40 53 30 96 46  
Fax +49 40 53 30 96 47

#### **Standort Karlsruhe**

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
Fon +49 721 14 51 22 62  
Fax +49 721 14 51 22 63

#### **Standort Leipzig**

Markt 9  
04109 Leipzig  
Fon +49 341 92 72 39 42  
Fax +49 341 92 72 39 43