

Konzept ^{12/2018}

Regionales Einzelhandelskonzept für den Landkreis Cloppenburg

Band II: Einordnung des Möbelvorhabens in der
Stadt Cloppenburg



Impressum

AUFTRAGNEHMER

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

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496

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

AUFTRAGGEBER

Landkreis Cloppenburg

VERFASSER

Dipl.-Ing. Marc Föhler

Björn Wickenfeld, M. Sc.

Mathias Tetzlaff, M.Sc.

Dortmund, 04. Dezember 2018

BILDNACHWEIS TITELSEITE

Landkreis Cloppenburg

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Ausgangssituation und Zielsetzung	5
2	Methodik	8
3	Beschreibung Möbelvorhaben	12
3.1	Mikrostandort	12
3.2	Sortimente und Verkaufsflächen	13
4	Markt- und Standortanalyse	14
4.1	Wettbewerbssituation und Ableitung des Einzugsbereiches und des Untersuchungsraumes	14
4.2	Angebotsanalyse	18
4.3	Nachfrageanalyse	22
4.4	Analyse und Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	25
4.5	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	42
5	Marktposition des Planvorhabens	44
5.1	Einzugsgebiet nach Zonen und Marktanteilsmodell	44
5.2	Umsatzprognose	48
6	Auswirkungsanalyse	50
6.1	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen	50
6.2	Vorbemerkungen zur städtebaulichen Einordnung der Umsatzumverteilungen	53
6.3	Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen für zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	54
6.4	Fazit	55
7	Prüfung des landesplanerischen Kongruenzgebotes gemäß LROP Niedersachsen (LROP-VO 2017)	57
8	Zusammenfassung	61
	Abbildungsverzeichnis	63
	Tabellenverzeichnis	64
	Literatur- und Quellenverzeichnis	65
	Abkürzungsverzeichnis	66

ENTWURF

Ausgangssituation und Zielsetzung

Anlassgebend für die Erarbeitung des regionalen Einzelhandelskonzepts für den Landkreis Cloppenburg ist ein in Rede stehendes Möbelvorhaben in der Stadt Cloppenburg. Das Einzelhandelsgroßprojekt wird außerhalb der städtebaulich integrierten Lage i. S. d. LROP der Stadt Cloppenburg entstehen und in nicht unerheblichem Maße Verkaufsflächenanteile mit zentrenrelevanten Randsortimenten aufweisen (s. Kapitel 3). In diesem Kontext stellt sich die Frage, inwiefern ein Einzelhandelsgroßprojekt dieser Art i. S. d. LROP 2017 – insbesondere bezogen auf die geplanten zentrenrelevanten Randsortimente – auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig sein kann.

Gemäß LROP 2017 sind Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,

- wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder
- wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.

Auf Grundlage einer für das in Rede stehende Möbelvorhaben durch die GMA im Jahr 2016 erbrachten Grobabschätzung werden folgende Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente (gemäß Sortimentsliste des REHK Landkreis Cloppenburg 2018 – Band 1) avisiert:

- Glas/Porzellan/Keramik¹/Hausrat/Einrichtungszubehör 1.750 m²;
- Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz) 820 m²;
- Bettwaren (Bettwäsche etc.) 445 m²;
- Haus-/Bett-/Tischwäsche 350 m².

In diesem Kontext wird im Rahmen des regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Landkreis Cloppenburg 2018 – Band 1² auf Basis der rechnerisch zur Verfügung stehenden Kaufkraftpotenzialen, der strukturellen Ausgangslage im Landkreis (insbesondere Zentrenprägung, Verkaufsflächenrelation, Betriebstypen) sowie eines durchgeführten bundesweiten Benchmarkings raumverträgliche Randsortimentsgrößenordnungen für das avisierte Planvorhabens abgeleitet. Im Ergebnis werden die projektierten Verkaufsflächen der zentrenrelevanten Randsortimente des zur Diskussion stehenden Möbelvorhabens als überwiegend raumverträglich eingestuft.

¹ Nachfolgend abgekürzt als GPK.

² Stadt + Handel (2018): Regionales Einzelhandelskonzept für den Landkreis Cloppenburg 2018 – Band 1. Im Folgenden abgekürzt als REHK Landkreis Cloppenburg 2018 - Band 1.

Eine Ausnahme bildet der Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, der mit einer Verkaufsfläche von 1.750 m² deutlich über der als raumverträglich erachteten Randsortimentsgröße von rd. 600 m² liegt (vgl. Stadt + Handel 2018, Kapitel 8). Die Überprüfung der Raumverträglichkeit höherer Randsortimentsgrößen stößt bei der im REHK Landkreis Cloppenburg 2018 – Band 1 angewandten Methodik jedoch an ihre Grenzen. Im Sinne einer genaueren Ermittlung der raumverträglichen Randsortimentsgröße erfolgt im Rahmen der vorliegenden Untersuchung eine ergänzende detailliertere Betrachtung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen (und damit auch räumlichen) Verträglichkeit für den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör.

In diesem Kontext werden für das Möbelvorhaben folgende Punkte untersucht und bewertet:

- Herleitung einer anzunehmenden Flächenproduktivität für das Planvorhaben (GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör);
- Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens für den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör;
- Städtebauliche Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die relevanten Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum.

Zudem wird im Rahmen des REHK Landkreis Cloppenburg 2018 – Band 1 aufgezeigt, dass der Ausgleich des bestehenden Angebotsdefizits im Landkreis Cloppenburg im Sortimentsbereich Möbel lediglich durch die Ansiedlung eines modernen und marktgängigen Wohnkaufhauses entsprechender Größe und Attraktivität gelingen kann. Die Höhe des voraussichtlichen Umsatzes eines solchen Möbelvorhabens entspricht der im mittelzentralen Kongruenzraum zur Verfügung stehenden Kaufkraft im Sortiment Möbel. Sofern die Behebung des Angebotsdefizites der regionalentwicklungspolitischen Zielstellung des Landkreises Cloppenburg entspricht, wäre somit der Grundsatz der Raumordnung „In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten.“ (Ziffer 03, Satz 3) im Rahmen einer Abwägung zu überwinden. In diesem Kontext erfolgt im Rahmen des vorliegenden REHK Landkreis Cloppenburg 2018 – Band 2 im Sinne einer Prüfung des landesplanerischen Kongruenzgebotes eine Berechnung des Umsatzanteils des Möbelvorhabens (auf Basis des Hauptsortiments Möbel) aus dem Kongruenzraum der Stadt Cloppenburg sowie eine Abwägung der Anteile i. S. d. LROP Niedersachsen (LROP-VO 2017).

In diesem Kontext sind für die Ansiedlung des Möbelvorhabens folgende Aspekte zu behandeln

- Ableitung eines zonierten Einzugsbereiches für das Planvorhaben;
- Aufstellen eines Marktanteilkonzepts zur Ermittlung der Umsatzherkünfte nach Zonen für das Hauptsortiment Möbel;
- Berechnung der Anteile des Umsatzes aus dem mittelzentralen Kongruenzraum von Cloppenburg (auf Basis des Hauptsortiments Möbel);
- Abwägung der Anteile i. S. d. LROP.

Die gutachterlichen Aussagen und Einschätzungen beruhen u.a. auf:

- Daten und Bewertungen im REHK Landkreis Cloppenburg 2018 – Band 1;
- Eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung 11/2018;
- Angaben des Landkreises Cloppenburg zum Planvorhaben.

ENTWURF

2

Methodik

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

Angebotsanalyse

Im Kontext der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungseinschätzung auf die zentralen Versorgungsbereiche und relevanten Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum erfolgt eine Angebotsanalyse für den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör.

Stadt + Handel hat im Zuge der Erarbeitung des REHK Landkreis Cloppenburg eine flächendeckende Vollerhebung aller Einzelhandelsbetriebe im Landkreis Cloppenburg durchgeführt (Zeitraum: 02-03/2018). Für die Kommunen außerhalb des Landkreises Cloppenburg fand im November 2018 durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen und außen liegender Verkaufsfläche) eine Erfassung des Einzelhandelsbestands der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum statt.

Landkreis Cloppenburg

- Rückgriff auf die im Februar/März 2018 durch Stadt + Handel erfassten und im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Bestandsdaten (Vollerhebung im Haupt- und Randsortiment).

Außerhalb des Landkreises Cloppenburg erfolgte eine Erfassung:

- Innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Ebene der Hauptzentren bzw. Teilraum-/Stadtteilzentren): Erfassung des kompletten Bestandes im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör im Haupt- und Randsortiment;
- Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche höherer Hierarchiestufe: Erfassung der Verkaufsflächen im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör in strukturprägenden Einrichtungs-/Möbelmärkten ab 2.000 m² GVKF³;
- Im Sinne einer Betrachtung der Wettbewerbsrelation erfolgte im weiteren Umfeld (u. a. Stuhr, Delmenhorst, Bramsche, Bremen, Lingen) des Untersuchungsraumes zudem eine Erhebung der Verkaufsflächen der untersuchungsrelevanten Sortimente in Wohnkaufhäusern ab 20.000 m² GVKF mit vergleichbarem Betriebskonzept (d. h. ohne Möbeldiscountmärkte u. ä.).

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

³ Gemäß der Definition EHI Whitepaper „Die Grenzen des Wachstums“ (S. 19ff.) kann ein Möbelmarkt ab 2.000 m² VKF als strukturprägend eingeordnet werden (Möbeldiscounter ab 2.000 m²).

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 im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt⁴.

Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen bilden:

- branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, EHI Whitepaper Möbeleinzelhandel, Möbelkultur, Retail Real Estate Report Germany, BBE Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017);
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen;
- laufende Auswertung von Fachliteratur;
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus den Untersuchungsräumen.

Hinsichtlich des Planvorhabens wird die Umsatzprognose neben den anderen Parametern 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. Im Kontext der Untersuchungsfragestellung erfolgt die Aufstellung des Marktanteilskonzepts zur Ermittlung der Umsatzherkünfte nach Zonen auf Basis des Hauptsortiments Möbel (s. Kapitel 5.1).

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IFH-Kaufkraftkennziffern⁵ aus dem Jahr 2017 für die Kommunen in den Untersuchungsräumen sowie auf den vom Landesamt für Statistik Niedersachsen veröffentlichten Einwohnerzahlen⁶ und Einwohnerprognosen.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche des REHK Landkreis Cloppenburg 2018 – Band 1, des REHK Ammerland 2010 sowie der kommunalen Einzelhandelskonzepte herangezogen. Für die Kommunen außerhalb der Landkreise Cloppenburg und Ammerland, die über kein eigenständiges kommunales Einzelhandelskonzept verfügen, wurde im Rah-

⁴ Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

⁵ Kaufkraftkennziffern IFH Köln 2017.

⁶ Aufgrund der Darstellungskonsistenz zum REHK Landkreis Cloppenburg 2018 – Band 1 wurde im Rahmen der vorliegenden Untersuchung auf Einwohnerzahlen mit dem Stand vom 30.09.2017 zurückgegriffen.

men einer Vor-Ort-Analyse untersucht, inwieweit faktische zentrale Versorgungsbereiche der höheren Hierarchiestufe anhand der Bestandsstrukturen abgeleitet werden können⁷. 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 die Planvorhaben 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.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist auch ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall⁸ in die Untersuchung einzustellen.

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen, Branchenfachliteratur und Angaben des Auftraggebers 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 Vorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

⁷ Berücksichtigt werden nur faktische ZVB der höheren Hierarchiestufe, in den nennenswerte untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen bestehen. Die Darstellung der faktischen ZVB erfolgt schematisch auf Grundlage eigener Vor-Ort-Begehungen im November 2018.

⁸ 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.

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).

Dynamische Wirkungsanalyse

Im Sinne der Darstellungskonsistenz zum REHK Landkreis Cloppenburg 2018 – Band 1 werden Veränderungen im Nachfragevolumen bis Ende des Jahres 2023 dargestellt bzw. berücksichtigt. 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 diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u.a. auf IfH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

Bis Ende 2023 ist gemäß Prognose des Landesamtes für Statistik Niedersachsen eine positive Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 4.1).

Für das Sortiment Möbel und den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine stagnierende jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2023 prognostiziert (s. Kapitel 4.4).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis Ende des Jahres 2023 realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt⁹. 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 4.3.

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 städtebaulichen Worst Case.

⁹ So genanntes „Humapark-Urteil“ vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

3 Beschreibung Möbelvorhaben

In Cloppenburg ist im Gewerbepark Cloppenburg West die Ansiedlung eines Kombinationsstandortes aus einem Möbelhaus mit 27.000 m² GVKF und einem Möbelmitnahmemarkt mit 7.000 m² GVKF geplant. Für die geplante Möbelhäuser-Ansiedlung steht als Betreiber der Anbieter XXXLutz in Rede.

3.1 MIKROSTANDORT

Der Vorhabenstandort der geplanten Möbelhäuser-Ansiedlung befindet sich, eingefasst in den bestehenden Gewerbepark Cloppenburg-West, an der Straße Westallee. Das Standortumfeld ist vornehmlich durch gewerbliche Nutzungen sowie zum Teil durch Wohnbebauung geprägt. Südlich des Vorhabenstandorts schließen Grün- und Freiflächen an.

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Bundesstraßen B 68 und B 213, welche rd. 15,5 km östlich an die Bundesautobahn A 29 angeschlossen ist. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist folglich als gut zu bewerten.

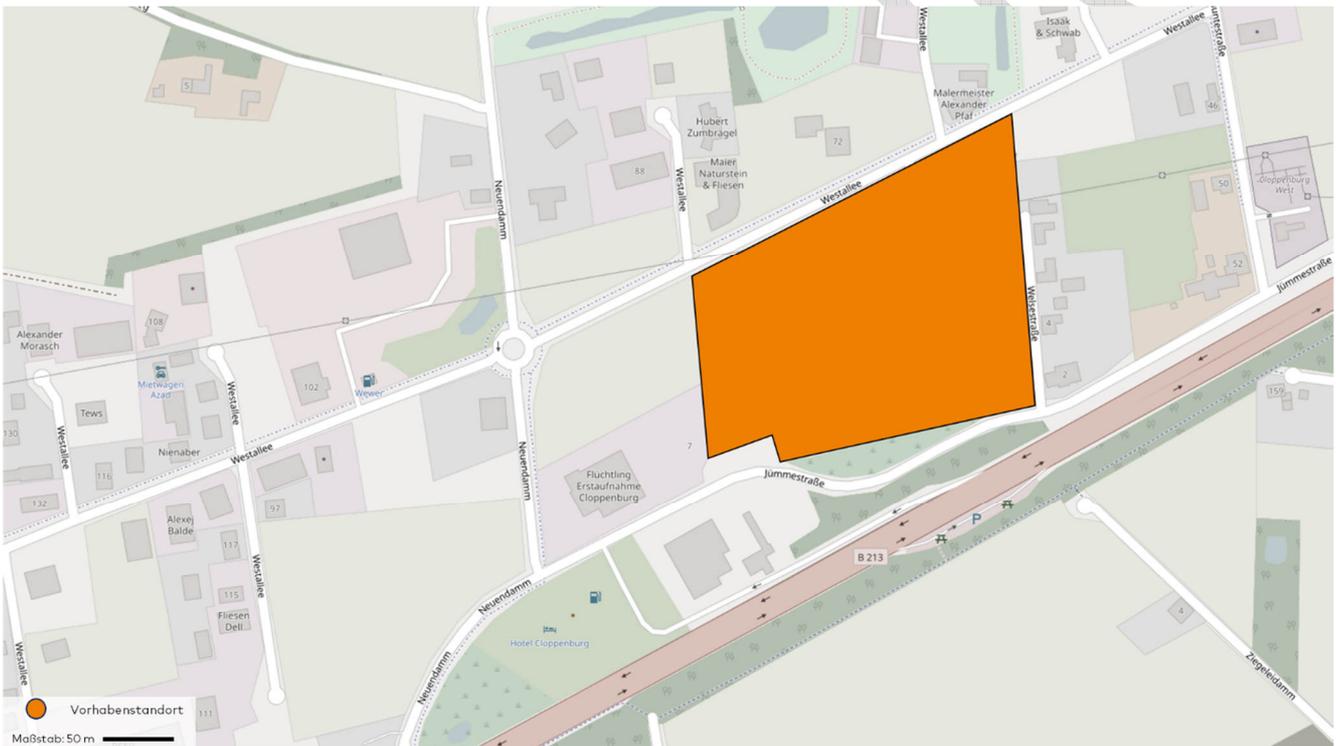


Abbildung 1: Mikrostandort des Planvorhabens

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

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist das Innenstadtzentrum Cloppenburg in rd. 3,6 km östlicher Entfernung.

Die nächstgelegenen Wettbewerber im Hauptsortiment Möbel sind die in Cloppenburg angesiedelten Anbieter Kabs Polsterwelt (rd. 3,3 km) und Albers Einrichtungshaus (rd. 4,7 km). Innerhalb des Landkreises Cloppenburg sind weitere strukturprägende Möbelanbieter (> 2.000 GVKF) mit der Wohn- und Küchenwelt (rd. 29,1 km) sowie Möbel Meyer (rd. 30,4 km) im Mittelzentrum Friesoythe angesiedelt. Außerhalb des Landkreises Cloppenburg befinden sich die nächstgelegenen

strukturprägenden Anbieter u.a. in Vechta (Möbel Nemann), Dinklage (Poco), und Werlte (Möbel Wilken) (s. Kapitel 4).

3.2 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei den Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment. Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Möbel. Ergänzt wird das Hauptsortiment durch z. T. zentrenrelevante Randsortimente.

Die avisierten Möbelmärkte weisen Gesamtverkaufsflächen von 27.000 m² (Möbelhaus) und 7.000 m² (Möbelmitnahmemarkt) auf. Im Kontext der Untersuchungsfragestellung werden nachfolgend die projektierten Verkaufsflächen für das Sortiment Möbel und den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör dargestellt. Die Darstellung der übrigen Verkaufsflächen erfolgt aggregiert nach sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten und sonstigen nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Tabelle 1: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF in %	VKF in m ²
Nicht zentrenrelevantes Hauptsortiment		
Möbel	83	28.080
Nicht zentrenrelevante Randsortimente		
Sonstige Sortimente ¹⁰	7	2.325
Nicht zentrenrelevante Sortimente	89	30.405
Zentrenrelevante Randsortimente		
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	5	1.750
Sonstige Sortimente ¹¹	5	1.845
Zentrenrelevante Sortimente	11	3.595
GESAMT	100	34.000

Quelle: Landkreis Cloppenburg; Einstufungen der Sortimente als zentrenrelevant/nicht zentrenrelevant gemäß REHK Landkreis Cloppenburg 2018 – Band 1; * Prozentwerte gerundet.

Das Planvorhaben ist mit einer Gesamtverkaufsfläche von 34.000 m² projektiert. Die Verkaufsflächen im untersuchungsrelevanten Hauptsortimentsbereich Möbel betragen nach Realisierung des Planvorhabens 28.080 m².

Die Verkaufsflächen in den gem. regionaler Sortimentsliste zentrenrelevanten Randsortimenten betragen zusammen 3.595 m², also rd. 11 % der Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens. In diesem Kontext ist darauf hinzuweisen, dass unter Zugrundelegung der kommunalen Sortimentsliste der Stadt Cloppenburg, wonach die Warengruppen Heimtextilien und Bettwaren als nicht zentrenrelevante Sortimente eingestuft werden, die zentrenrelevanten Randsortimente unter 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens ausmachen.

¹⁰ Sonstige nicht zentrenrelevante Randsortimente (u.a. Lampen/Leuchten, Teppiche (Einzelware), Kinderwagen/-sitze, Baumarktsortimente i. e. S.).

¹¹ Sonstige zentrenrelevante Randsortimente (u.a. Heimtextilien, Haus-/Bett-/Tischwäsche, Bettwaren, Babybekleidung, Babyartikel, Spielwaren, Bücher).

4

Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum. Hinsichtlich einer Beschreibung bzw. Analyse zum Makrostandort Cloppenburg sei auf die Strukturanalyse im REHK Landkreis Cloppenburg 2018 – Band 1 verwiesen (vgl. Stadt + Handel 2018, Kapitel 4.3).

4.1 WETTBEWERBSSITUATION UND ABLEITUNG DES EINZUGSBEREICHES UND DES UNTERSUCHUNGSRAMES

4.1.1 Einzugsgebiet des Planvorhabens (auf Basis des Hauptsortiments Möbel)

Nachfolgend wird zunächst das Einzugsgebiet des Planvorhabens für das Hauptsortiment Möbel abgeleitet. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Randsortimente des Planvorhabens eine größere Strahlkraft entwickeln, sondern von der Bevölkerung vielmehr arrondierend nachgefragt werden. Das Einzugsgebiet für das Hauptsortiment Möbel dient als Grundlage für die Herleitung der Marktanteile des Planvorhabens (s. Kapitel 5.1).

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 aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an der dargestellten Grenze. Die über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereiche sind als Fern-einzugsgebiet zu definieren, aus welchem mit Streuumsätzen zu rechnen ist. Diese Gebiete sind nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

Für die Ableitung des Einzugsgebietes werden die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp des Vorhabens sowie die vorhandenen Wettbewerbsstrukturen berücksichtigt. Zudem erfährt das Einzugsgebiet des Vorhabens eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren.

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

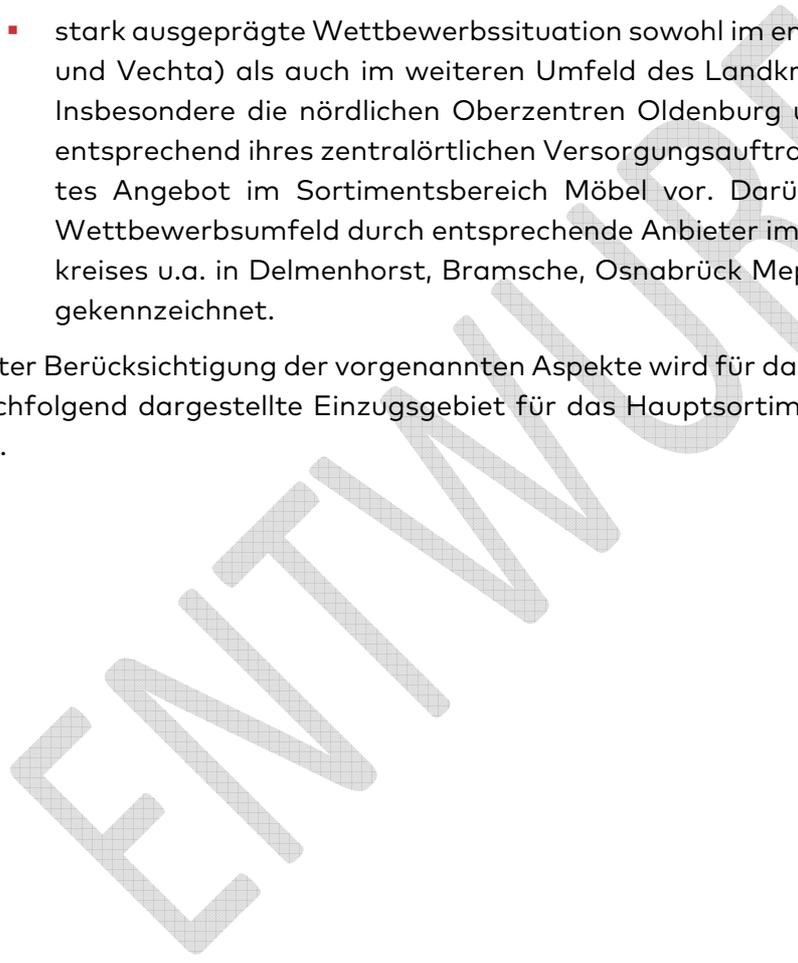
- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u.a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- Mikro- und makroräumliche Lage des Vorhabenstandortes;
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;

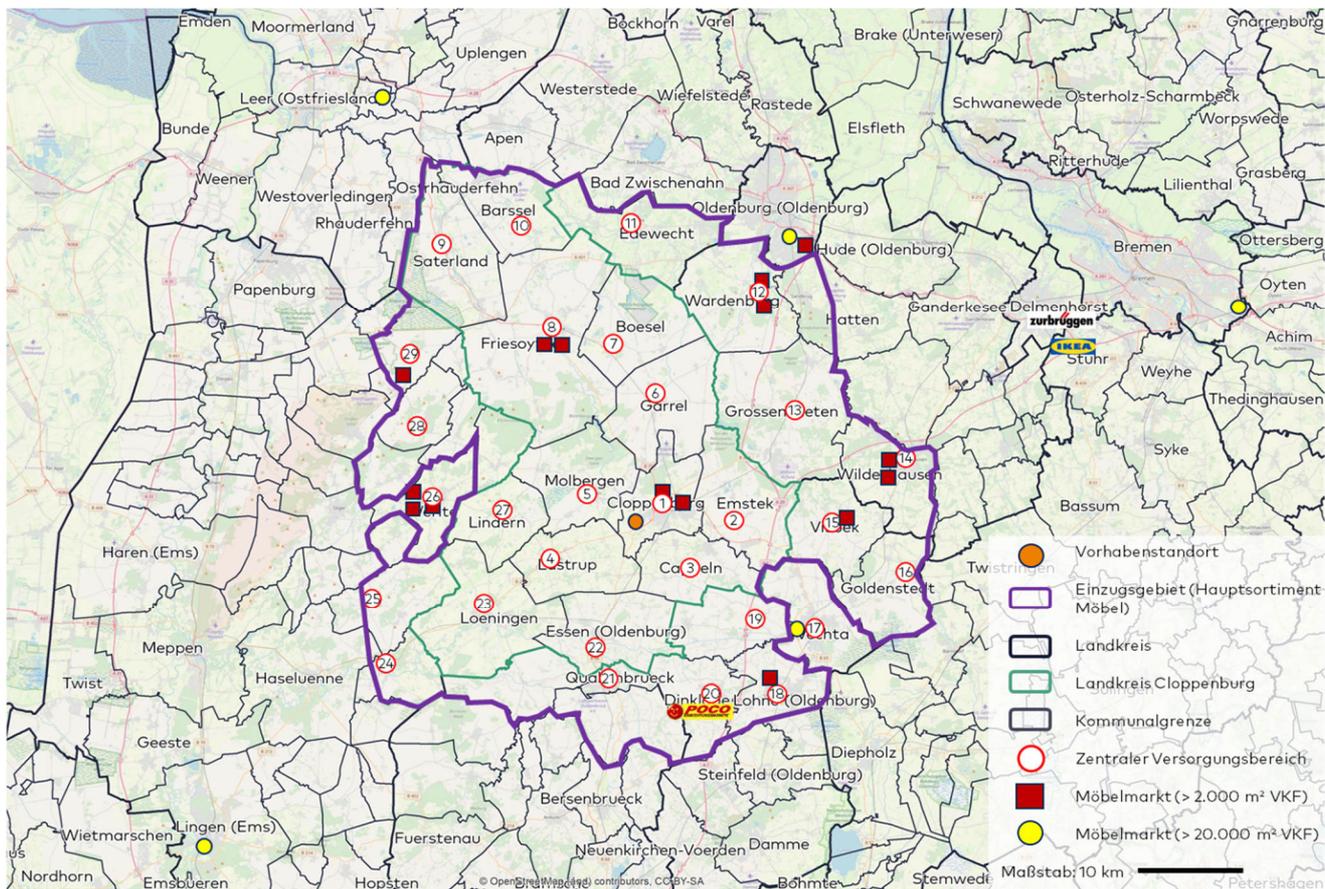
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung;
- die administrative Gliederung innerhalb der Untersuchungsräume;

Die einzelnen Aspekte stellen sich für den Vorhabenstandort folgendermaßen dar:

- Lage in Cloppenburg im Gewerbepark Cloppenburg West Ost. Dort in guter verkehrlicher Erreichbarkeit an den Bundesstraßen B 68 und B213;
- spezielle Ausprägung des Gesamtvorhabens (Kombinationsstandort aus Möbelhaus und Möbelmitnahmemarkt);
- kein vergleichbares Betriebskonzept im Landkreis Cloppenburg vorhanden;
- überwiegend ländliche Prägung des Cloppenburger Umlandes;
- stark ausgeprägte Wettbewerbssituation sowohl im engeren (insb. Werlte und Vechta) als auch im weiteren Umfeld des Landkreises Cloppenburg. Insbesondere die nördlichen Oberzentren Oldenburg und Bremen halten entsprechend ihres zentralörtlichen Versorgungsauftrages ein ausgeprägtes Angebot im Sortimentsbereich Möbel vor. Darüber hinaus ist das Wettbewerbsumfeld durch entsprechende Anbieter im Umkreis des Landkreises u.a. in Delmenhorst, Bramsche, Osnabrück Meppen und Nordhorn gekennzeichnet.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte wird für das Planvorhaben das nachfolgend dargestellte Einzugsgebiet für das Hauptsortiment Möbel abgeleitet.





Zentrale Versorgungsbereiche

- | | | |
|----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| 1. Innenstadtzentrum Cloppenburg | 11. Ortszentrum Edewecht | 21. Stadtzentrum Quakenbrück |
| 2. Ortszentrum Emstek | 12. Ortszentrum Wardenburg | 22. Ortszentrum Essen (Oldenburg) |
| 3. Ortszentrum Cappeln | 13. ZVB Großenkneten | 23. Innenstadtzentrum Lönningen |
| 4. Ortszentrum Lastrup | 14. Innenstadtzentrum Wildeshausen | 24. Ortszentrum Herzlake |
| 5. Ortszentrum Molbergen | 15. Ortszentrum Visbek | 25. Ortszentrum Löhden |
| 6. Ortszentrum Garrel | 16. Ortszentrum Goldenstedt | 26. Ortszentrum Werlte |
| 7. Ortszentrum Bösel | 17. Innenstadtzentrum Vechta | 27. Ortszentrum Lindern (Oldenburg) |
| 8. Ortszentrum Friesoythe | 18. Hauptgeschäftszentrum Lohne | 28. Ortszentrum Lorup |
| 9. Ortszentrum Saterland | 19. Ortszentrum Bakum | 29. Ortszentrum Esterwegen |
| 10. Ortszentrum Barßel | 20. Innenstadtzentrum Dinklage | |

Abbildung 2: Einzugsgebiet des Planvorhabens (auf Basis des Hauptsortiments Möbel)

Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Eigene Bestandserhebung 11/2018; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

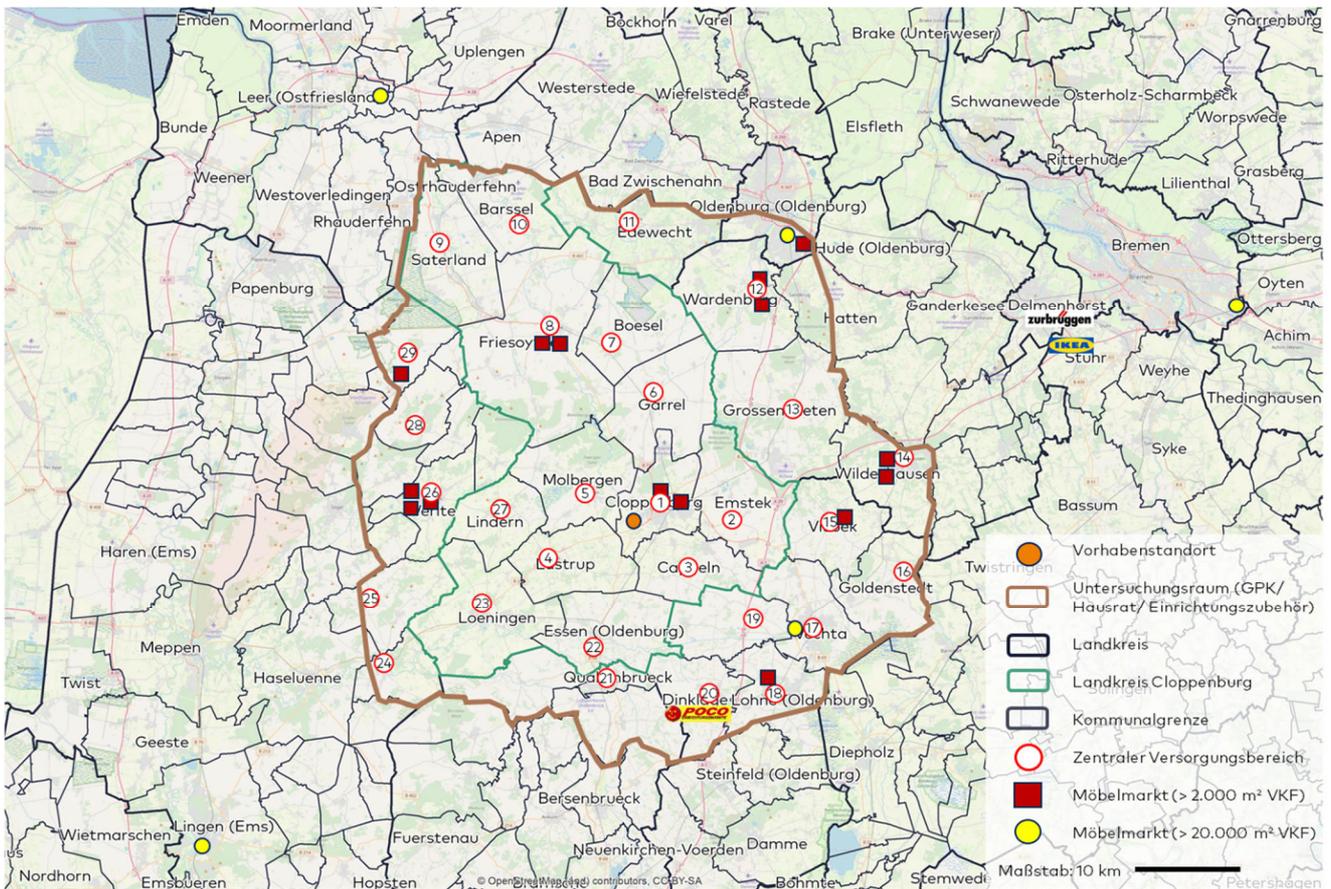
Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes ist angesichts der projektierten Dimensionierung des Planvorhabens, der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen sowie aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben. Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen insbesondere angesichts der guten verkehrlichen Anbindung (MIV) des Vorhabenstandorts zu einer leicht über das dargestellte Einzugsgebiet hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Demnach wird bei der Herleitung eines zu erwartenden Umsatzes des Planvorhabens ein Umsatzanteil von außerhalb des Einzugsgebietes i. H. v. 20 % des Umsatzes angenommen (s. hierzu die ergänzenden Ausführungen in Kapitel 5.1).

4.1.2 Untersuchungsraum (für das untersuchungsrelevante Randsortiment GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör)

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am Einzugsgebiet des Planvorhabens im Hauptsortiment Möbel, allerdings wird dieser weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Der weiter als das Einzugsgebiet gefasste Untersuchungsraum

stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen bzw. -ähnlichen 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.

Nachfolgend wird der Untersuchungsraum für den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör dargestellt.



Zentrale Versorgungsbereiche

- | | | |
|----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| 1. Innenstadtzentrum Cloppenburg | 11. Ortszentrum Edeweicht | 21. Stadtzentrum Quakenbrück |
| 2. Ortszentrum Emstek | 12. Ortszentrum Wardenburg | 22. Ortszentrum Essen (Oldenburg) |
| 3. Ortszentrum Cappeln | 13. ZVB Großenkneten | 23. Innenstadtzentrum Lönningen |
| 4. Ortszentrum Lastrup | 14. Innenstadtzentrum Wildeshausen | 24. Ortszentrum Herzlake |
| 5. Ortszentrum Molbergen | 15. Ortszentrum Visbek | 25. Ortszentrum Lähden |
| 6. Ortszentrum Garrel | 16. Ortszentrum Goldenstedt | 26. Ortszentrum Werlte |
| 7. Ortszentrum Bösel | 17. Innenstadtzentrum Vechta | 27. Ortszentrum Lindern (Oldenburg) |
| 8. Ortszentrum Friesoythe | 18. Hauptgeschäftszentrum Lohne | 28. Ortszentrum Lorup |
| 9. Ortszentrum Saterland | 19. Ortszentrum Bakum | 29. Ortszentrum Esterwegen |
| 10. Ortszentrum Barßel | 20. Innenstadtzentrum Dinklage | |

Abbildung 3: Untersuchungsraum des Planvorhabens (für den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör)

Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Eigene Bestandserhebung 11/2018; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Gemäß den voranstehenden Ausführungen umfasst der Untersuchungsraum gegenüber dem Einzugsgebiet des Planvorhabens zusätzlich die Kommunen Vechta, Werlte und den südlichen Bereich von Oldenburg, wo systemgleiche bzw. -ähnliche Wettbewerber verortet sind. Der in Abbildung 3 dargestellte Untersuchungsraum

wird für die Untersuchung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Sortimentsbereiches GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör zu Grunde gelegt. In diesem im Vergleich zum Einzugsgebiet leicht erweiterten Untersuchungsraum, welcher auch die bzw. Teile der Kommunen Oldenburg (Oldenburg), Werlte und Vechta umfasst, werden 85 % des Planvorhabenumsatzes zu Lasten der erfassten Wettbewerberstrukturen umverteilt.

4.2 ANGEBOTSANALYSE

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 in den Untersuchungsräumen. In diesem Kontext sind Stadt + Handel zu berücksichtigende Veränderungen nicht bekannt.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör werden nachfolgend bezüglich der Bestandsstrukturen der strukturprägenden Anbieter (sonstige Lagen) sowie der Bestandsstrukturen der (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche (s. Kapitel 2) im Untersuchungsraum betrachtet. Hierbei sind nur die Bestandsstrukturen höherrangiger zentraler Versorgungsbereiche zu beachten. Keine Beachtung finden Nahversorgungszentren oder Grundversorgungszentren, da diese aufgrund einer überwiegenden Ausrichtung auf nahversorgungsrelevante Sortimente nur sehr geringe Überschneidungen mit den Sortimenten des Planvorhabens aufweisen.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör ergab die in den nachfolgenden Tabellen dargestellten Werte für Verkaufsflächen und Umsätze. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen bilden wie in Kapitel 2 dargestellt:

- branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, EHI Whitepaper Möbeleinzelhandel, Möbelkultur, Retail Real Estate Report Germany, BBE Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017);
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen;
- laufende Auswertung von Fachliteratur;
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus den Untersuchungsräumen.

Darüber hinaus fanden bei der Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen folgende Aspekte Berücksichtigung:

- dynamische Entwicklung des Online-Handels (vgl. Stadt + Handel 2018, Kapitel 5);
- Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum;
- Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum (insb. Darbietung des Sortimentsbereiches GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör als Randsortiment in

Fachmarktkonzepten (u.a. Sonderpostenmärkte, Möbelmärkte, Bau- und Gartencenter).

Aufgeführt werden in den anschließenden Tabellen nur Kommunen, in welchen nennenswerte untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen bestehen.

ENTWURF

Tabelle 2: Untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel Methodik)

Kommune	Lage	GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Cloppenburg	IZ Cloppenburg	2.900	1,8
	Sonstige Lagen	3.100	1,2
Barßel	Ortszentrum Barßel	< 100	< 0,1
	Sonstige Lagen	300	0,2
Bösel	Ortszentrum Bösel	< 100	< 0,1
	Sonstige Lagen	200	< 0,1
Cappeln (Oldenburg)	Sonstige Lage	400	0,2
Emstek	Ortszentrum Emstek	400	0,2
	Sonstige Lagen	700	0,2
Essen (Oldenburg)	Ortszentrum Essen (Oldenburg)	100	< 0,1
	Sonstige Lagen	400	0,2
Friesoythe	IZ Friesoythe	1.500	0,9
	Sonstige Lagen	3.200	1,2
Garrel	Ortszentrum Garrel	200	< 0,1
	Sonstige Lagen	1.300	0,5
Lastrup	Ortszentrum Lastrup	700	0,2
Lindern (Oldenburg)	Ortszentrum Lindern (Oldenburg)	800	0,2
	Sonstige Lagen	900	0,2
Löningen	Innenstadtzentrum Löningen	900	0,3
	Sonstige Lagen	1.700	0,5
Molbergen	Ortszentrum Molbergen	900	0,4
Saterland	Ortszentrum Saterland	400	0,2
	Sonstige Lagen	500	0,2
Esterwegen	Ortszentrum Esterwegen	< 100	< 0,1
	Sonstige Lagen	< 100	< 0,1
Lorup	Ortszentrum Lorup	< 200	< 0,5
Werlte	Ortszentrum Werlte	800	0,4
	Sonstige Lagen	1.100	1,1
Lähden	Ortszentrum Lähden	< 100	< 0,1
Herzlake	Ortszentrum Herzlake	400	0,2
Vechta	Innenstadtzentrum Vechta	500	0,2
	Sonstige Lagen	1.300	1,3
Lohne	Hauptgeschäftszentrum Lohne	300	0,2
	Sonstige Lagen	200	0,2
Bakum	Ortszentrum Bakum	< 100	< 0,1
Dinklage	Innenstadtzentrum Dinklage	800	0,4
Quakenbrück	Stadtzentrum Quakenbrück	< 100	< 0,1
Großenkneten	ZVB Großenkneten	< 100	< 0,1

Fortsetzung Tabelle 2

Kommune	Lage	GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Wardenburg	Ortszentrum Wardenburg	< 100	< 0,1
	Sonstige Lagen	< 100	< 0,1
Edewecht	Ortszentrum Edewecht	100	< 0,1
Goldenstedt	Ortszentrum Goldenstedt	< 100	< 0,1
Wildeshausen	Innenstadtzentrum Wildeshausen	600	0,3
	Sonstige Lagen	< 100	< 0,1
Visbek	Ortszentrum Visbek	200	0,2
Oldenburg	Sonstige Lagen	2.000	1,8
Gesamt*		30.200	15,4

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2018; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis Branchen- und betriebsüblicher Leistungskennziffern (s. Kapitel 2); Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Im Untersuchungsraum sind rd. 30.200 m² untersuchungsrelevante Verkaufsfläche im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör angesiedelt, auf welcher ein Jahresumsatz von rd. 15,4 Mio. Euro generiert wird.

Hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör wird ein leichtes Übergewicht in den Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ersichtlich. Demnach befinden sich im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör rd. 12.500 m² (bzw. rd. 58 %) der erfassten sortimentspezifischen Verkaufsflächen außerhalb der betrachteten zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum. Dieses Angebot wird dort größtenteils durch die Randsortimente der Möbelmärkte bzw. weiterer großflächiger Fachmarktkonzepte bereitgestellt.

Darüber hinaus offerieren insbesondere das Innenstadtzentrum Cloppenburg sowie das Innenstadtzentrum Friesoythe ein nennenswertes Angebot im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör. Im Innenstadtzentrum Cloppenburg wird die Warengruppe als Hauptsortiment in filialisierten Fachgeschäften und -märkten angeboten. Zusätzlich sind zwei inhabergeführte Betriebe mit einer spezialisierten und qualitativ hochwertigen Angebotsausstattung (insb. in den Sortimenten Porzellan und Haushaltswaren) in der Innenstadt von Cloppenburg verortet. Neben den Betrieben mit Hauptsortiment GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör wird die Warengruppe zudem in mehreren Geschäften (u. a. in einem Sonderpostenmarkt) als Randsortiment dargeboten. Im Innenstadtzentrum Friesoythe wird der Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör in einem großflächigen inhabergeführten Fachgeschäft sowie ergänzend in kleineren inhabergeführten Fachgeschäften sowie als Randsortiment in einem Sonderpostenmarkt angeboten (vgl. Stadt + Handel 2018, Kapitel 8.2.2).

Der Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör ist in allen Kommunen des Untersuchungsraums, die über ein kommunales Einzelhandelskonzept verfügen, als zentrenrelevant definiert. Ebenso wird der Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör gemäß REHK Landkreis Cloppenburg 2018 – Band 1 als

zentrenrelevant eingestuft (vgl. Stadt + Handel 2018, S. 96). Zudem werden gemäß LROP Niedersachsen in der Regel der Sortimentsbereich Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe als zentrenrelevant empfohlen.

4.3 NACHFRAGEANALYSE

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich dessen 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 Kontext der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungseinschätzung der auf die zentralen Versorgungsbereiche und relevanten Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum wird die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum für das Sortiment GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör dargestellt.

Des Weiteren wird vor dem Hintergrund der Aufstellung eines Marktanteilkonzepts zur Ermittlung der Umsatzherkünfte nach Zonen (s. Kapitel 5.1) die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum für das Sortiment Möbel dargestellt.

Die Stadt Cloppenburg weist eine unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 92 (IfH Köln 2017) auf, d. h. sie liegt unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (=100). Die weiteren Kommunen im Untersuchungsraum weisen eine breite Spannweite von unterdurchschnittlichen bis leicht überdurchschnittlichen Kaufkraftwerten auf. Für den Landkreis Cloppenburg ergibt sich eine nach Einwohnern gewichtete durchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 93, die damit sowohl unter dem Durchschnitt von Niedersachsen (rd. 99) als auch unter dem Bundesdurchschnitt von 100 liegt. Die nach Einwohnern gewichtete durchschnittliche Kaufkraftkennziffer im gesamten Untersuchungsraum beträgt rd. 96 und ist demnach ebenfalls als unterdurchschnittlich zu bewerten.

Unter Berücksichtigung der in den Kommunen im Untersuchungsraum ermittelten Einwohnerzahlen kann das sortimentspezifische Kaufkraftpotenzial ermittelt werden.

Die nachfolgenden Tabellen stellen die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum für das Sortiment Möbel und den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör dar.

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Sortiment Möbel sowie im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör im Untersuchungsraum

Kommune	Einwohner (30.09.2017)	Kaufkraft in Mio. Euro	
		Möbel	GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör
Cloppenburg	34.597	10,4	2,3
Emstek	11.962	3,4	0,8
Cappeln (Oldenburg)	7.964	2,4	0,5
Essen (Oldenburg)	9.000	2,7	0,6
Lastrup	6.963	2,1	0,5
Löningen	13.371	4,0	0,9
Lindern (Oldenburg)	4.808	1,4	0,3
Molbergen	8.672	2,3	0,5
Garrel	14.862	1,0	4,3
Bösel	7.946	2,2	0,5
Friesoythe	22.285	6,4	1,4
Barßel	12.939	3,4	0,8
Saterland	13.619	3,6	0,8
Summe Landkreis Cloppenburg	168.988	48,5	10,7
Esterwegen	5.436	1,3	0,3
Hilkenbrook	799	0,2	< 0,1
Lorup	3.218	0,9	0,2
Rastdorf	1.055	0,3	< 0,1
Vrees	1.759	0,5	0,1
Werlte	10.264	2,9	0,6
Spahnharrenstätte	1.538	0,4	< 0,1
Lahn	877	0,2	< 0,1
Lähden*	3.127	0,9	0,2
Herzlake*	3.717	1,1	0,2
Menslage	2.444	0,7	0,2
Quakenbrück	13.377	3,8	0,8
Badbergen	4.587	1,3	0,3
Dinklage	13.074	4,1	0,9
Lohne*	23.359	7,6	1,7
Bakum	6.306	2,1	0,5
Vechta	32.181	10,3	2,3
Goldenstedt	10.126	3,0	0,7
Visbek	9.734	3,2	0,7
Wildeshausen	19.701	6,4	1,4
Großenkneten	15.577	4,7	1,0
Wardenburg	16.038	5,0	1,1
Hatten*	10.409	3,2	0,7

Fortsetzung Tabelle 3

Kommune	Einwohner (30.09.2017)	Kaufkraft in Mio. Euro	
		Möbel	GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör
Oldenburg*	51.968	17,1	3,8
Edewecht	22.284	6,9	1,5
Summe außerhalb Landkreis Cloppenburg	282.954	87,9	19,5
Summe**	451.942	136,4	30,3

Quelle: Bevölkerung: Landesamt für Statistik Niedersachsen; Kaufkraft: IFH 2017; Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet. Differenzen zu den Gesamtsummen rundungsbedingt möglich; * Teilbereiche im Untersuchungsraum; ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Umsatz-Kaufkraft-Relation (Zentralität)¹² im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör

Durch Gegenüberstellung der im Untersuchungsraum vorhandenen Kaufkraft mit der durch die erfassten Bestandsstrukturen erzielten Umsätze wird ersichtlich, dass im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör gegenwärtig nennenswerte Kaufkraftabflüsse festzustellen sind. Die Zentralität im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör im Untersuchungsraum beträgt unter Berücksichtigung der aufgrund der oben dargelegten methodischen Vorgehensweise nicht erfassten Angebotsstrukturen (zentrale Versorgungsbereiche niedrigerer Hierarchiestufe sowie Bestandsstrukturen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche (z. B. in Verbrauchermärkten, Baumärkten, Gartencentern)) rd. 79. Die Zentralität im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör im Landkreis Cloppenburg beträgt gemäß REHK Landkreis Cloppenburg 2018 – Band 1 rd. 83 (vgl. Stadt + Handel 2018, S. 28). Es ist zu berücksichtigen, dass die Zentralitäten je nach Kommune zum Teil deutlich differenziert ausfallen.

Berücksichtigung des sich verändernden Nachfragepotenzials (vgl. Kapitel 2)

Nachfolgend wird die Nachfragesituation für Ende 2023 abgebildet.

Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2023;
- Entwicklungsdynamik der Branchen Möbel und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör;
- Entwicklung des Onlineanteils.

Gemäß REHK Landkreis Cloppenburg 2018 – Band 1 ist im Landkreis Cloppenburg bis Ende 2023 mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung von rd. 4,8 % zu rechnen (vgl. Stadt + Handel 2018, S. 25). Gemäß Prognose des Landesamtes für Statistik Niedersachsen wird für die zum Untersuchungsraum zugehörigen Kommunen außerhalb des Landkreises Cloppenburg bis Ende 2023 ebenfalls eine positive

¹² Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

Bevölkerungsentwicklung (+ rd. 5,3 %) prognostiziert. Im gesamten Untersuchungsraum ist mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung bis 2023 von insgesamt rd. 5,1 % zu rechnen.

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende 2023 eine gleichbleibende Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortiment Möbel sowie im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör ableiten.

In Summe ergibt sich somit im Untersuchungsraum eine durchschnittlich positive Entwicklung der Kaufkraft im jeweiligen Sortimentsbereich von:

- Möbel um + rd. 5,1 % bzw. rd. 7,0 Mio. Euro auf rd. 143,4 Mio. Euro;
- GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör um + rd. 5,1 % bzw. rd. 1,6 Mio. Euro auf rd. 31,8 Mio. Euro.

In der folgenden Aufstellung des Marktanteilsmodells (s. Kapitel 5.1) und der absetzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.2) finden die dargestellten Kaufkraftentwicklungen im jeweiligen Sortimentsbereich Berücksichtigung.

4.4 ANALYSE UND CHARAKTERISIERUNG 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 zentralen Versorgungsbereiche.

Dargestellt werden nachfolgend jene (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche der höheren Hierarchiestufe, die sich außerhalb des Landkreises Cloppenburg befinden und in welchen nennenswerte untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen bestehen (s. Kapitel 4.2).

Für die Analysen der (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das REHK Ammerland 2010, auf Einzelhandelskonzepte der jeweiligen Kommune sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Die Darstellung der faktischen zentralen Versorgungsbereiche für Kommunen ohne eigenes kommunales Einzelhandelskonzept erfolgt unter Berücksichtigung von städtebaulichen und funktionalen Kriterien und auf Basis des tatsächlichen vorhandenen Einzelhandels- und Gewerbebesatzes schematisch auf Grundlage eigener Vor-Ort-Begehungen im November 2018. Eine endgültige Bestimmung und Abgrenzung der faktischen zentralen Versorgungsbereiche ist in einem späteren Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu präzisieren, da es einer wertenden Gesamtbetrachtung der räumlichen Strukturen in der jeweiligen Kommune bedarf.

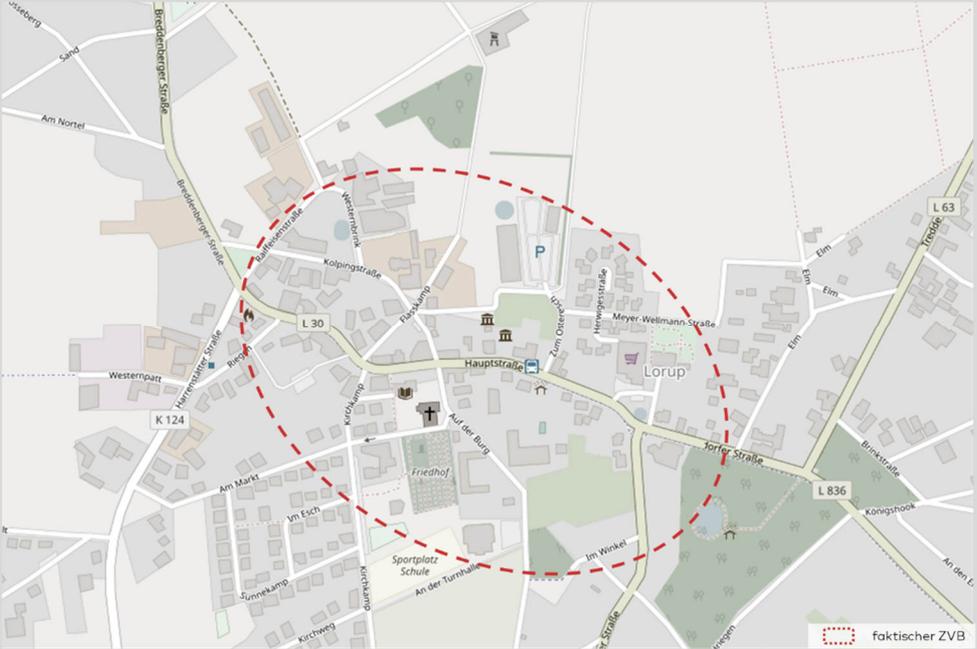
Hinsichtlich der im Landkreis Cloppenburg verorteten zentralen Versorgungsbereiche sei auf die Darstellungen und Ausführungen im REHK Landkreis Cloppenburg 2018 – Band 1 verwiesen (vgl. Stadt + Handel 2018, Kapitel 4.3 sowie Kapitel 8.2.2).

Tabelle 4: Steckbrief Ortszentrum Esterwegen

Ortszentrum Esterwegen	
Lage	
Verortung	Kernort Esterwegen
Ausdehnung	Das Ortszentrum Esterwegen erstreckt sich im Wesentlichen westlich entlang der Hauptstraße sowie der Poststraße. Angebotsschwerpunkt bildet das Fachmarktzentrum im Südwesten.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur ist überwiegend durch Angebote des kurzfristigen Bedarfsbereiches (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel) geprägt. Das Einzelhandelsangebot wird durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote arrondiert.
rel. Magnetbetriebe <i>(Auswahl größte Betriebe)</i>	-
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Das Ortzentrum ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die Hauptstraße (L 30 bzw. K 116) erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestpunkte Esterwegen Einkaufszentrum und Poststraße.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Bandartige Struktur mit starkem Nahversorgungspol im Südwesten des Ortszentrums.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gemeinde Esterwegen
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: Eigene Vor-Ort-Analysen 11/2018; Kartengrundlage: openstreetmap – veröffentlicht unter ODbL.</p>

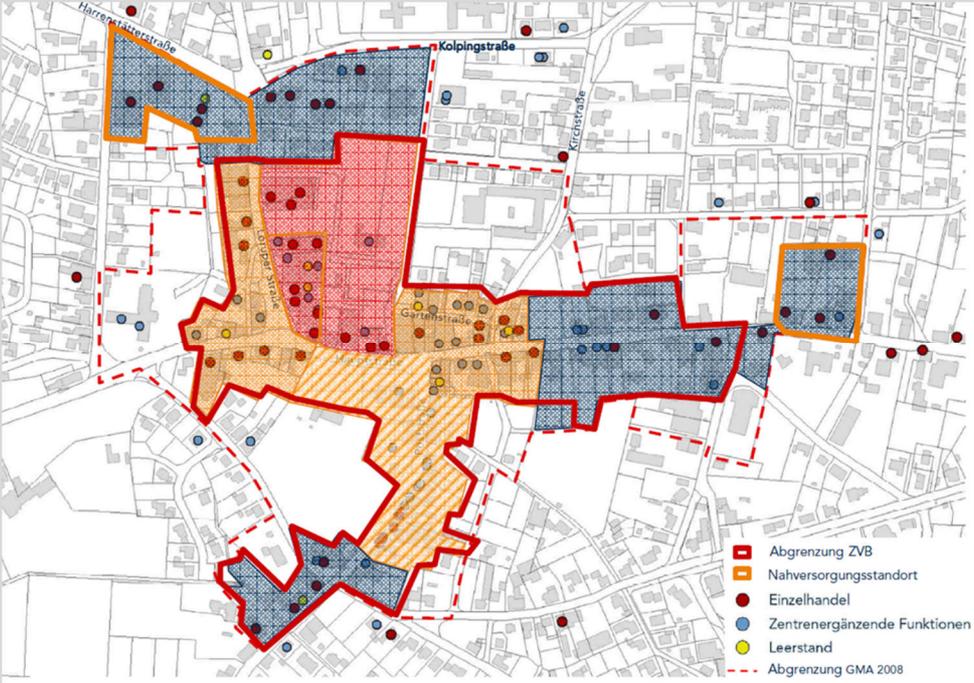
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Vor-Ort-Analyse Stadt + Handel 11/2018.

Tabelle 5: Steckbrief Ortszentrum Lorup

Ortszentrum Lorup	
Lage	
Verortung	Kernort Lorup
Ausdehnung	Das Ortszentrum Lorup umfasst überwiegend den Bereich nördlich und südlich der Hauptstraße zwischen der Harrenstätter Straße im Westen und der Straße Elm im Osten.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur ist überwiegend durch Angebote des kurzfristigen Bedarfsbereiches (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel) geprägt. Das Einzelhandelsangebot wird durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote arrondiert.
rel. Magnetbetriebe <i>(Auswahl größte Betriebe)</i>	-
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Das Ortzentrum ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die Hauptstraße (L 30) erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt Krulls Hus (Schule).
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist im Wesentlichen bandartig entlang der Hauptstraße organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gemeinde Lorup
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: Eigene Vor-Ort-Analysen 11/2018; Kartengrundlage: openstreetmap – veröffentlicht unter ODbL.</p>

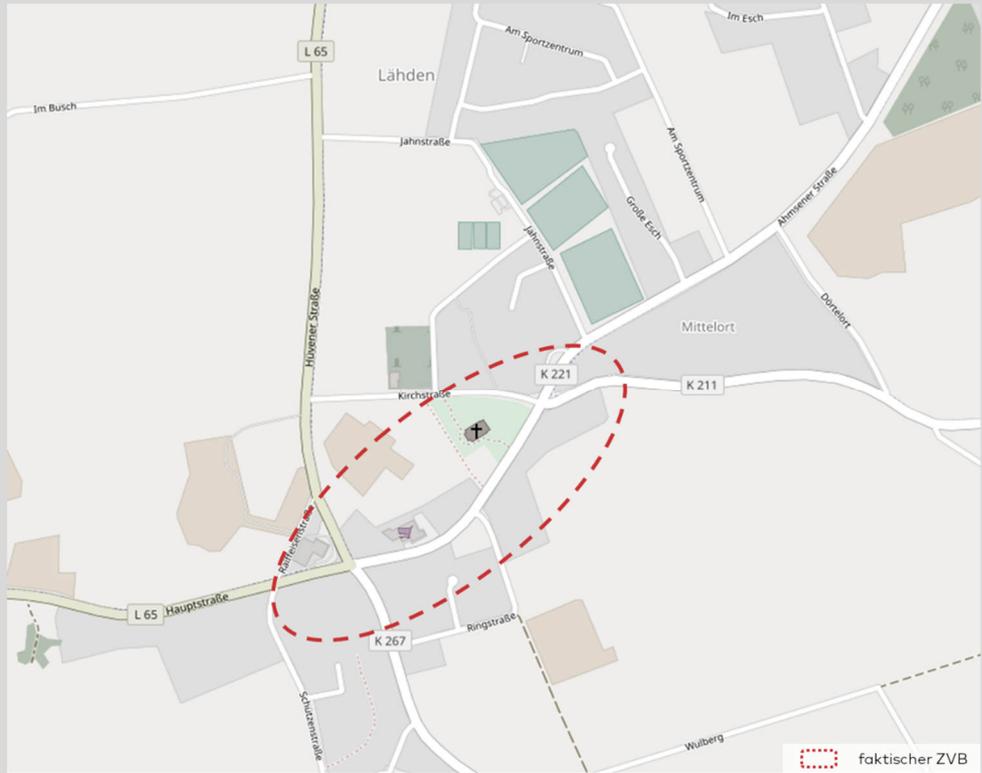
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Vor-Ort-Analyse Stadt + Handel 11/2018.

Tabelle 6: Steckbrief Stadtzentrum Werlte

Stadtzentrum Werlte	
Lage	
Verortung	Kernstadt Werlte
Ausdehnung	Der ZVB erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Hauptstraße von der Klosterstraße im Osten bis auf Höhe der Straße „Hinterm Teich“ im Westen. Weitere bedeutende Handelslagen stellen die Poststraße und Loruper Straße dar.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des ZVB ist vor allem durch Waren des mittelfristigen Bedarfsbereichs, ergänzt durch Angebote aus dem kurz- und langfristigen Bedarfsbereich, geprägt. Das Zentrum weist ergänzend ein Angebot an Gastronomie- und Dienstleistungen auf.
rel. Magnetbetriebe <i>(Auswahl größte Betriebe)</i>	Möbel Bley
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB wird für den MIV über die Hauptstraße, Sögeler Straße, Loruper Straße und Poststraße erschlossen.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt u.a. über die Bushaltepunkte Werlte Bahnhof und Werlte Markt
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Stadtzentrum ist hauptsächlich entlang der Hauptstraße, Loruper- und Poststraße organisiert.
Versorgungsfunktion	Gesamtstädtische Versorgungsfunktion
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: EHK Werlte 2015 (Stadt + Handel 2015), S.69.</p>

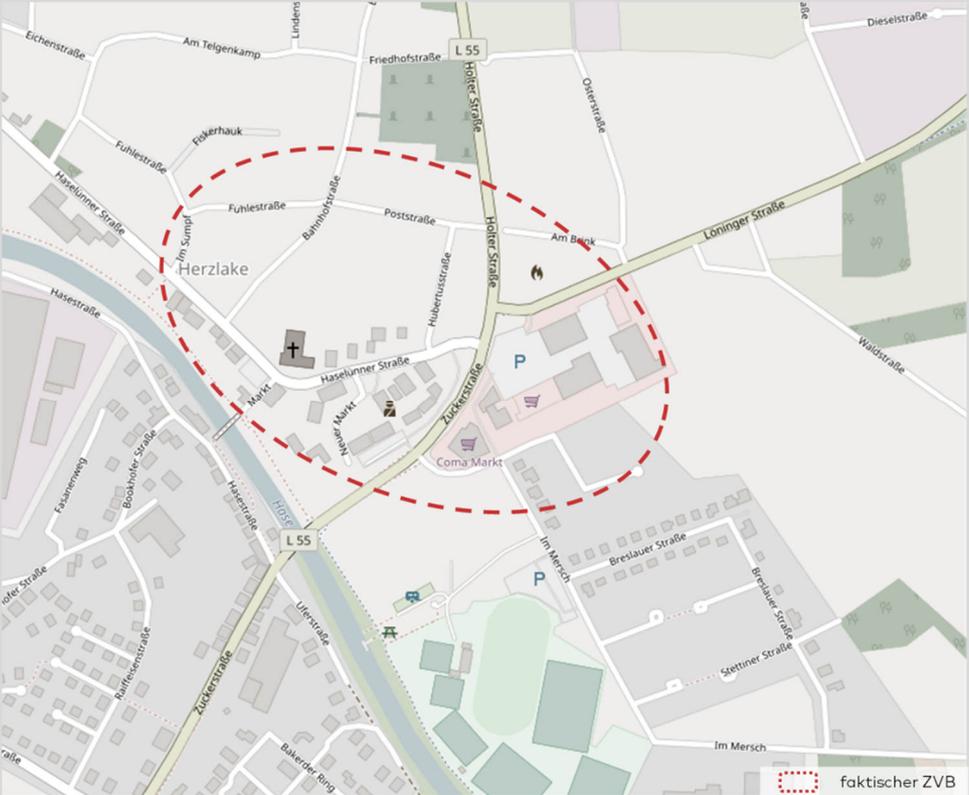
Quelle: EHK Werlte 2015 (S+H 2015), S.49-80.

Tabelle 7: Steckbrief Ortszentrum Lähden

Ortszentrum Lähden	
Lage	
Verortung	Kernort Lähden
Ausdehnung	Das Ortszentrum erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Hauptstraße im Bereich zwischen der Herzlaker Straße im Westen und der Holter Straße im Nordosten.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur ist vor allem durch Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel) geprägt. Das Zentrum weist ergänzend ein Angebot an Gastronomie- und Dienstleistungen auf.
rel. Magnetbetriebe <i>(Auswahl größte Betriebe)</i>	-
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Das Ortszentrum ist für den MIV über die Hauptstraße (L 65), die Herzlaker Straße sowie die Holter Straße erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt Löhder Schule.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Ortszentrum erstreckt sich im Wesentlichen bandförmig entlang Hauptstraße.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gemeinde Lähden
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: Eigene Vor-Ort-Analysen 11/2018; Kartengrundlage: openstreetmap – veröffentlicht unter ODbL.</p>

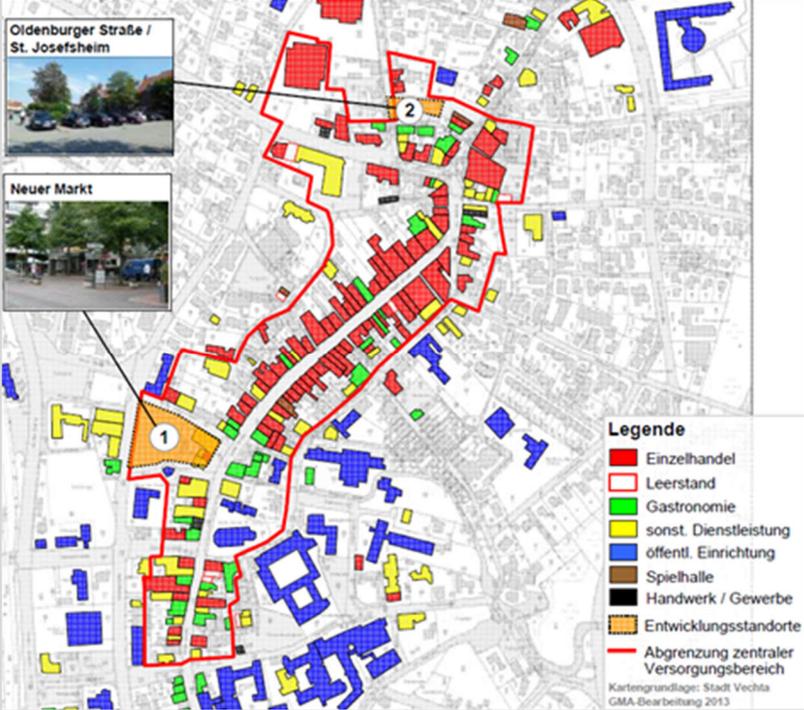
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Vor-Ort-Analyse Stadt + Handel 11/2018.

Tabelle 8: Steckbrief Ortszentrum Herzlake

Ortszentrum Herzlake	
Lage	
Verortung	Kernort Herzlake
Ausdehnung	Das Ortszentrum umfasst hauptsächlich die Grundstücksbereiche zwischen der Löninger Straße und der Zuckerstraße sowie die Bestandsstrukturen entlang der Hasselünner Straße im Nordwesten.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur ist vor allem durch nahversorgungsrelevante Sortimente, ergänzt durch Waren des mittelfristigen Bedarfsbereichs, geprägt. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
rel. Magnetbetriebe <i>(Auswahl größte Betriebe)</i>	-
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Das Ortszentrum ist über die Löninger Straße, die Zuckerstraße sowie die Hasselünner Straße für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltepunkte Kirche sowie Grundschule.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Angebotsschwerpunkt stellt die Einzelhandelsagglomeration im Kreuzungsbereich Zuckerstraße/Löninger Straße dar.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gemeinde Herzlake
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: Eigene Vor-Ort-Analysen 11/2018; Kartengrundlage: openstreetmap – veröffentlicht unter ODbL.</p>

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Vor-Ort-Analyse Stadt + Handel 11/2018.

Tabelle 9: Steckbrief Innenstadtzentrum Vechta

Innenstadtzentrum Vechta	
Lage	
Verortung	Kernstadt Vechta
Ausdehnung	Das Innenstadtzentrum erstreckt sich entlang der Großen Straße von der Einmündung Bremer Tor im Norden bis zur Einmündung Marienstraße im Süden. Kernbereich bildet der Einzelhandelsbesatz zwischen dem Bremer Tor und dem Neuen Markt.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des ZVB ist geprägt durch Angebote aus allen Warengruppen und Bedarfsstufen, insbesondere Bekleidung. Es liegt eine Angebotsmischung aus großflächigen Betrieben und kleinteiligem Fachgeschäften vor. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
rel. Magnetbetriebe <i>(Auswahl größte Betriebe)</i>	-
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB ist großräumig über die B 69 sowie mehrere innerstädtische Zufahrtsstraßen für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den DB-Haltepunkt Vechta sowie über mehrere Bushaltepunkte (u.a. Rathaus/Propstei, Burgstraße/Altes Finanzamt und Mühlenstraße/Alexanderschule).
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der ZVB ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz entlang der Kernachse Große Steinstraße organisiert.
Versorgungsfunktion	Gesamtstädtische und überörtliche Versorgungsfunktion
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: EHK Vechta 2014 (GMA 2014), S.48.</p>

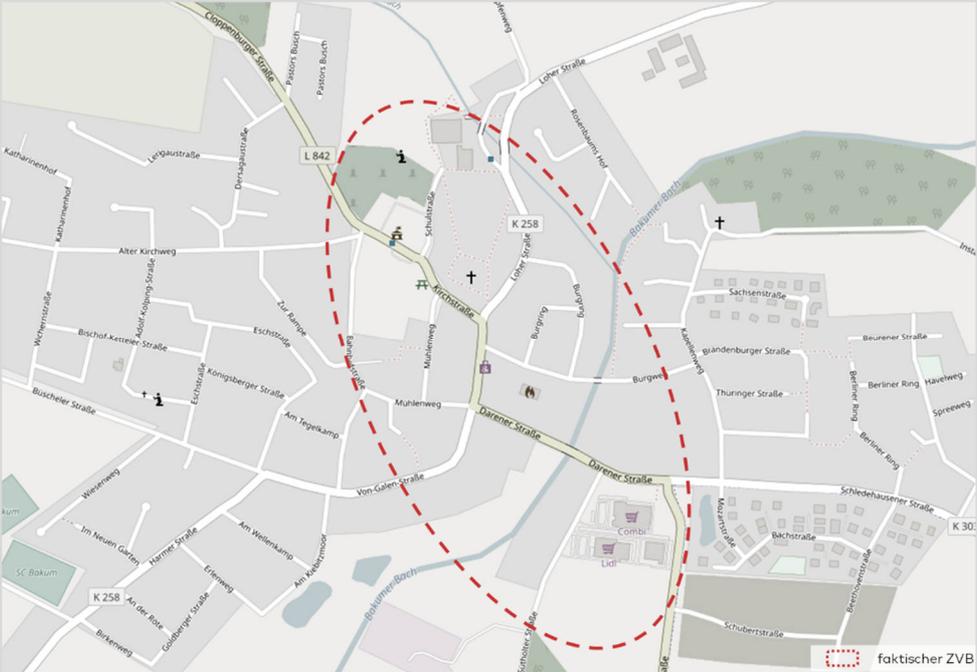
Quelle: EHK Vechta 2014 (GMA 2014), S.44-48.

Tabelle 10: Steckbrief Hauptgeschäftszentrum Lohne

Hauptgeschäftszentrum Lohne	
Lage	
Verortung	Kernstadt Lohne
Ausdehnung	Das Hauptgeschäftszentrum erstreckt sich vom Bereich der Marktstraße entlang der Lindenstraße bis zum Brägeler Weg und entlang der Brinkstraße bis zur Landwehrstraße. Im Westen wird er ZVB durch die Bahntrasse begrenzt. Ergänzt wird der ZVB um die Grundstücksbereich um das E-Center an der Keetstraße.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des ZVB ist geprägt durch Angebote aus allen Warengruppen und Bedarfsstufen. Angebotsschwerpunkt bildet das E-Center im nordwestlichen Bereich. Arrondiert wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
rel. Magnetbetriebe <i>(Auswahl größte Betriebe)</i>	-
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB ist über mehrere Zufahrtsstraßen für den motorisierten Individualverkehr erreichbar (u.a. Dinklager Straße, Vechtaer Straße, Bakumer Straße und Landwehrstraße).
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den DB-Haltepunkt Lohne sowie über den ZOB Lohne.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum weist den dichtesten Einzelhandelsbesatz entlang der Marktstraße auf.
Versorgungsfunktion	Gesamtstädtische Versorgungsfunktion
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	<p>Quelle: EHK Lohne 2008 (BBE 2008), S.69.</p>

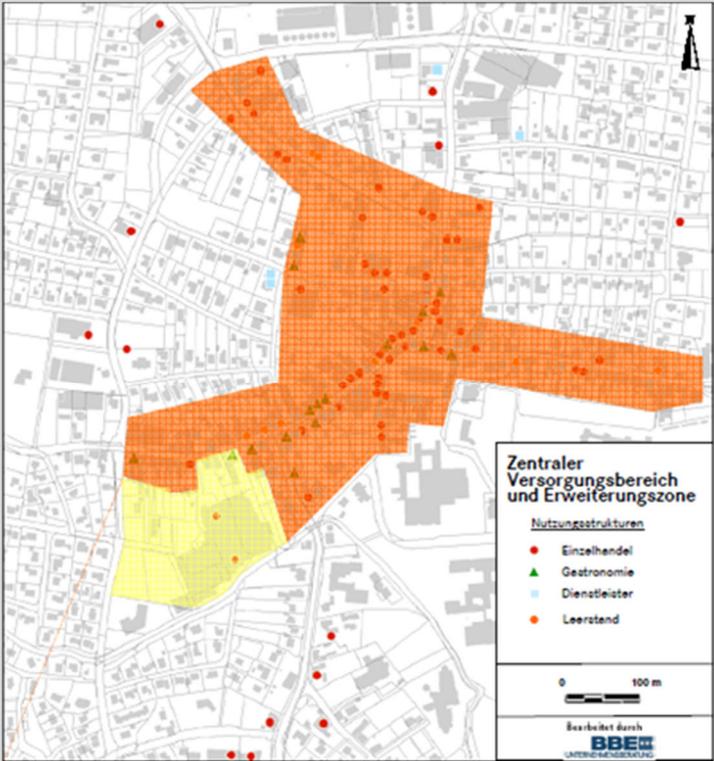
Quelle: EHK Lohne 2008 (BBE 2008), S.69-79.

Tabelle 11: Steckbrief Ortszentrum Bakum

Ortszentrum Bakum	
Lage	
Verortung	Kernort Bakum
Ausdehnung	Das Ortszentrum verläuft im Wesentlichen entlang des Straßenzuges Darener Straße/Kirchstraße und wird ergänzt um Abschnitte der Loher Straße und Von-Galen-Straße.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur ist vor allem durch Sortimente der kurzfristigen Bedarfsstufe geprägt. Angebotsschwerpunkte bilden die Anbieter im Bereich Nahrungs- und Genussmittel an der Sutholter Straße. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
rel. Magnetbetriebe <i>(Auswahl größte Betriebe)</i>	-
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Das Ortszentrum ist über die Kirchstraße/Darener Straße (L 842) sowie die Loher Straße (K 258) für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt mehrere Bushaltestellen (u.a. Rathaus und Bahnhofstraße).
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Angebotsschwerpunkt stellt die Einzelhandelsagglomeration an der Sutholter-Straße dar.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gemeinde Bakum
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: Eigene Vor-Ort-Analysen 11/2018; Kartengrundlage: openstreetmap – veröffentlicht unter ODbL.</p>

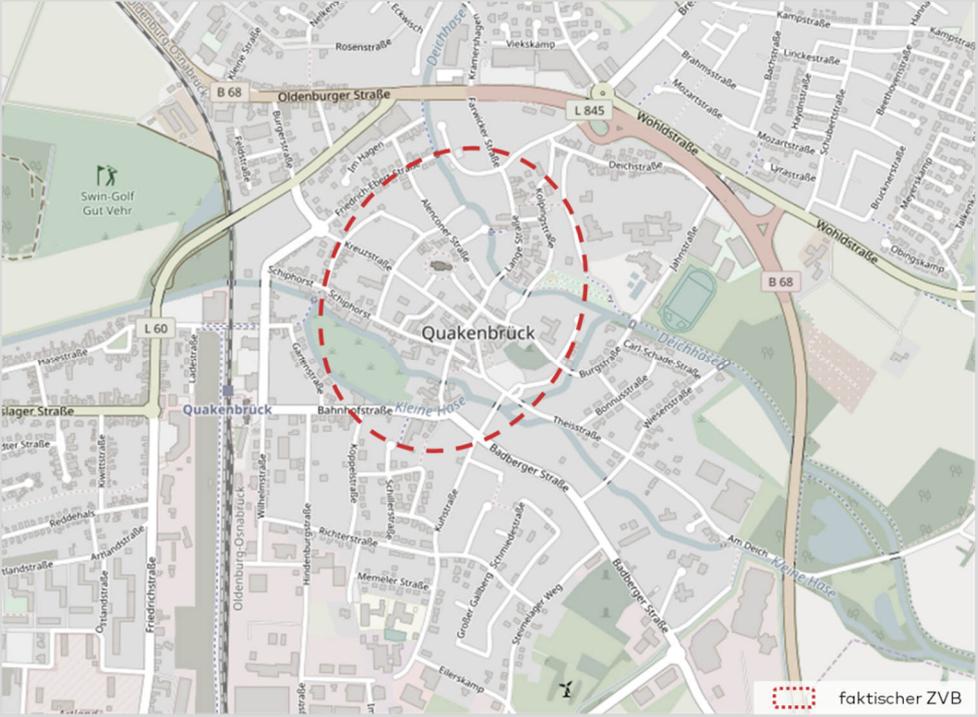
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Vor-Ort-Analyse Stadt + Handel 11/2018.

Tabelle 12: Steckbrief Innenstadtzentrum Dinklage

Innenstadtzentrum Dinklage	
Lage	
Verortung	Kernstadt Dinklage
Ausdehnung	Der ZVB erstreckt sich entlang des Straßenzuges Lange Straße/Am Markt/Sanderstraße von der Ostendorferstraße im Südwesten bis zur Einmündung des Femewegs im Norden. Ergänzt wird der ZVB um die Bahnhofstraße sowie die Burgstraße im Osten bis zur Einmündung Burgesch.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur ist geprägt durch Angebote aus allen Warengruppen und Bedarfsstufen, insbesondere Bekleidung. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
rel. Magnetbetriebe <i>(Auswahl größte Betriebe)</i>	Poco (in Erweiterungszone des ZVB verortet)
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB ist über mehrere Zufahrtsstraßen für den motorisierten Individualverkehr erreichbar (z. B. Burgstraße, Goethestraße, Ostendorferstraße).
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über mehrere Bushaltestellen (u.a. Dinklage Schulzentrum, Dinklage Rathausplatz).
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der ZVB ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz entlang der Straße Am Markt und Lange Straße organisiert.
Versorgungsfunktion	Gesamtstädtische Versorgungsfunktion
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: EHK Dinklage 2008 (BBE 2008), S.51.</p>

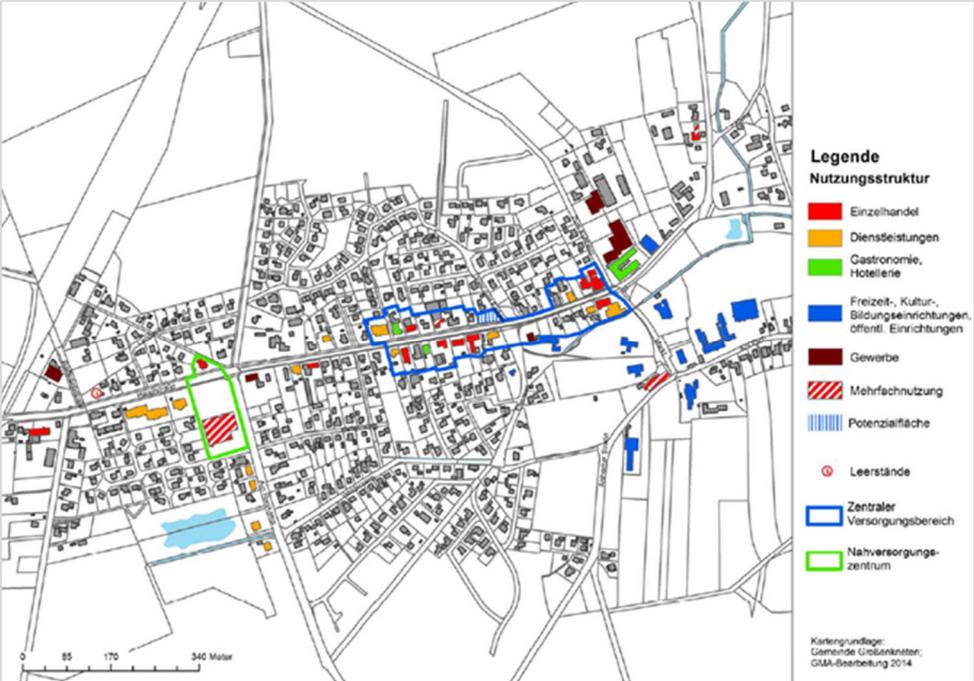
Quelle: EHK Dinklage 2008 (BBE 2008), S.51-52.

Tabelle 13: Steckbrief Stadtzentrum Quakenbrück

Stadtzentrum Quakenbrück	
Lage	
Verortung	Kernstadt Quakenbrück
Ausdehnung	Das Stadtzentrum erstreckt sich hauptsächlich entlang der Langen Straße und wird ergänzt durch die angrenzenden Straßen um die Sankt-Sylvester-Kirche sowie die rückwärtig der Langen Straße liegende Kolpingstraße.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des Stadtzentrums ist vor allem durch nahversorgungsrelevante Sortimente geprägt. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
rel. Magnetbetriebe <i>(Auswahl größte Betriebe)</i>	-
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Das Stadtzentrum ist über die B 68 und die L 845 sowie mehrere Zufahrtsstraßen für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt den DB-Haltepunkt Quakenbrück westlich des ZVB sowie über den Bushaltepunkt Neuer Markt.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Den Angebotsschwerpunkt stellt der nördliche Teil der Langen Straße dar.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion vorrangig für die Stadt Quakenbrück
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: Eigene Vor-Ort-Analysen 11/2018; Kartengrundlage: openstreetmap – veröffentlicht unter ODbL.</p>

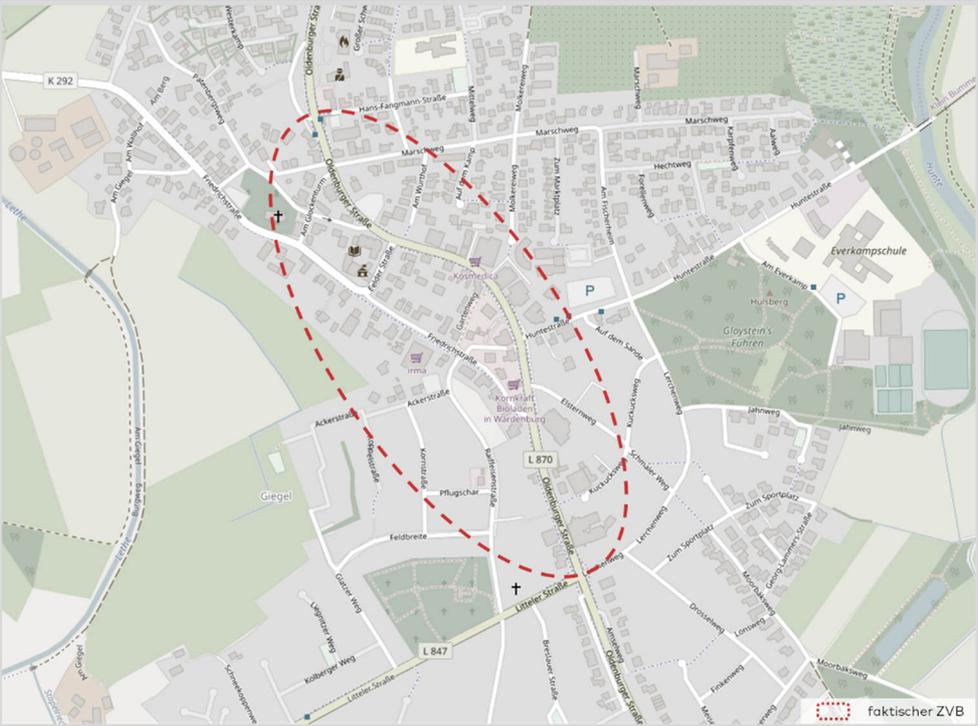
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Vor-Ort-Analyse Stadt + Handel 11/2018.

Tabelle 14: Steckbrief ZVB Großenkneten

ZVB Großenkneten	
Lage	
Verortung	Kernort Großenkneten
Ausdehnung	Der ZVB Großenkneten erstreckt sich entlang der Hauptstraße von der Einmündung des Rotbuchenwegs im Westen bis zur Einmündung der Straße „Markt“ im Osten.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur ist überwiegend geprägt durch Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
rel. Magnetbetriebe <i>(Auswahl größte Betriebe)</i>	-
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB ist für den MIV über die Hauptstraße erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt Großenkneten Kempermann.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist bandartig entlang der Hauptstraße organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gemeinde Großenkneten
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: EHK Großenkneten 2015 (GMA 2105), S.47.</p>

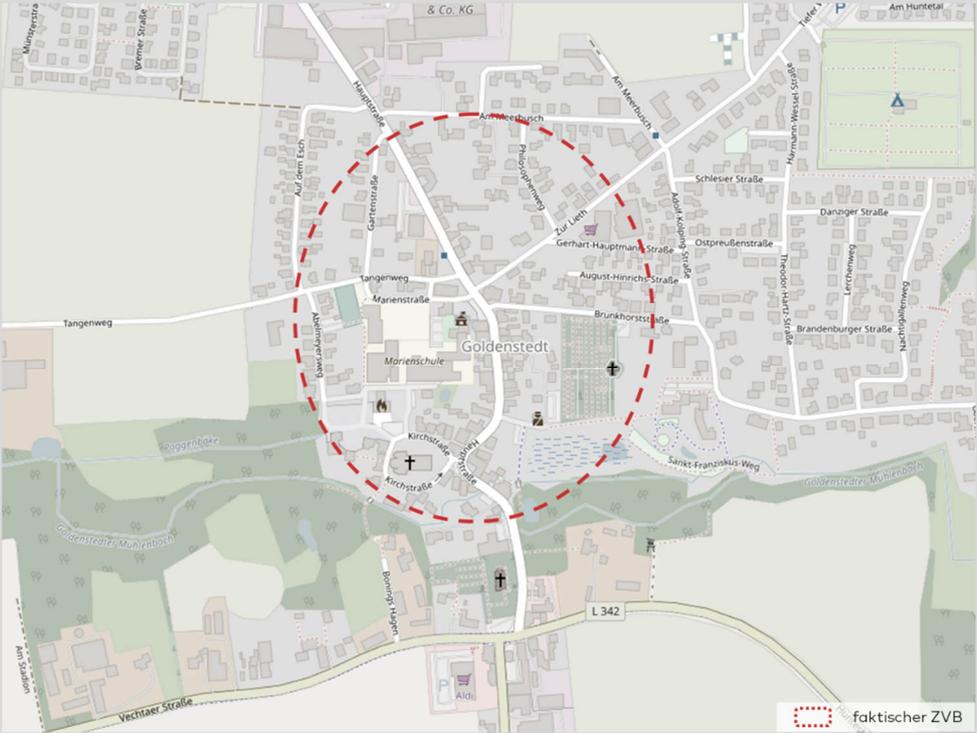
Quelle: EHK Großenkneten 2015 (GMA 2105), S.46-48.

Tabelle 15: Steckbrief Ortszentrum Wardenburg

Ortszentrum Wardenburg	
Lage	
Verortung	Kernort Wardenburg
Ausdehnung	Das Ortszentrum orientiert sich im Wesentlichen entlang der Oldenburger Straße von der Hans-Fangmann-Straße im Norden und der Littelere Straße im Süden. Ergänzungen stellen u.a. die Straßen Friedrichstraße und Raiffeisenstraße dar.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur ist vor allem durch nahversorgungsrelevante Sortimente geprägt. Das Einzelhandelsangebot wird durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote arrondiert.
rel. Magnetbetriebe <i>(Auswahl größte Betriebe)</i>	Wohnparadies Wardenburg
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB ist über Oldenburger Straße (L 870) sowie die Littelere Straße (L 847) für den motorisierten Individualverkehr erreichbar. Der überörtliche Anschluss erfolgt über die nahliegende Bundesautobahn A 29.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltepunkte Wardenburg Markt und Wardenburg Am Esch.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Den Angebotsschwerpunkt stellt der Bereich zwischen der Oldenburger Straße und der Friedrichsstraße dar.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gemeinde Wardenburg
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: Eigene Vor-Ort-Analysen 11/2018; Kartengrundlage: openstreetmap – veröffentlicht unter ODbL.</p>

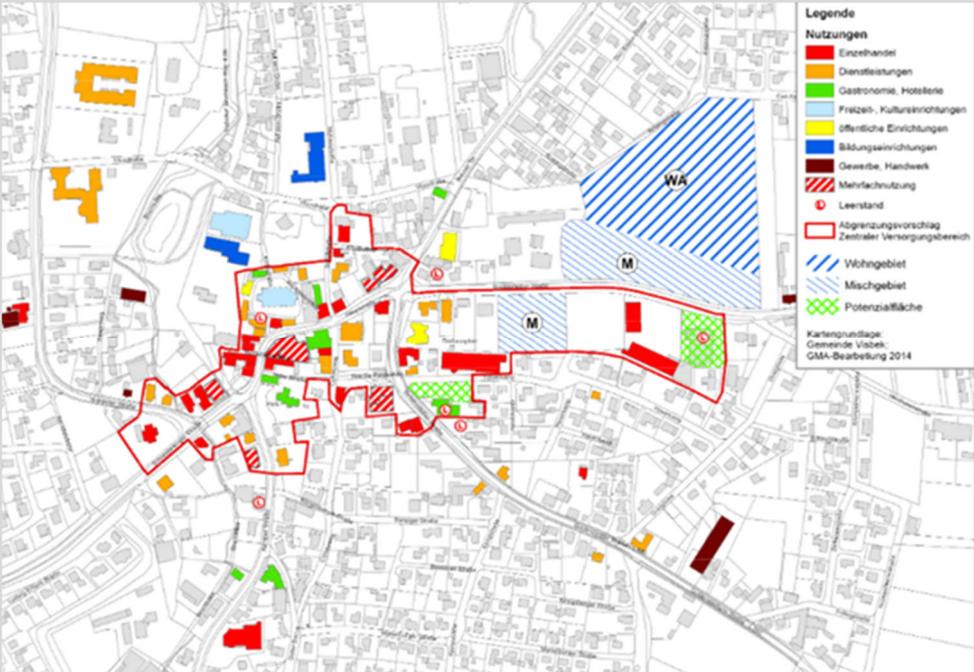
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Vor-Ort-Analyse Stadt + Handel 11/2018.

Tabelle 16: Steckbrief Ortszentrum Goldenstedt

Ortszentrum Goldenstedt	
Lage	
Verortung	Kernort Goldenstedt
Ausdehnung	Das Ortszentrum umfasst hauptsächlich den Bereich von der St. Gorgonius Straße, der Marienschule und orientiert sich weiter an der Bestandsstruktur entlang der Hauptstraße.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur ist im Wesentlichen durch nahversorgungsrelevante Sortimente geprägt. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
rel. Magnetbetriebe <i>(Auswahl größte Betriebe)</i>	-
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Das Ortszentrum ist über die Hauptstraße sowie die Straße Zur Lieth und dem Tangenweg für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt u.a. über die Bushaltepunkte Goldenstedt Friedt, Goldenstedt Huntetal-/Marienschule und Goldenstedt Ort.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Ortszentrum erstreckt sich im Wesentlichen im Bereich Hauptstraße/Zur Lieth.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gemeinde Goldenstedt
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: Eigene Vor-Ort-Analysen 11/2018; Kartengrundlage: openstreetmap – veröffentlicht unter ODbL.</p>

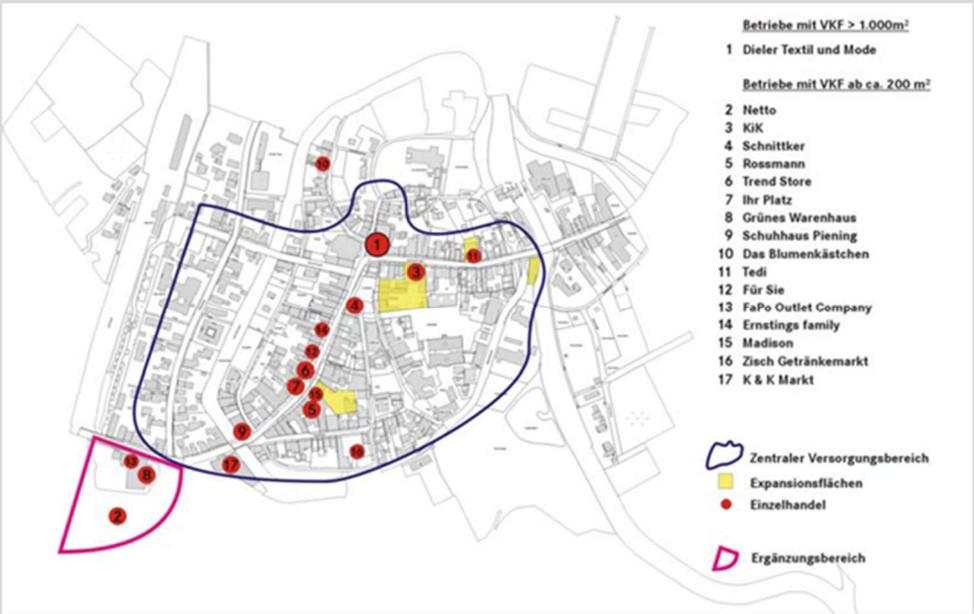
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Vor-Ort-Analyse Stadt + Handel 11/2018.

Tabelle 17: Steckbrief Ortszentrum Visbek

Ortszentrum Visbek	
Lage	
Verortung	Kernort Visbek
Ausdehnung	Der ZVB erstreckt sich entlang der Rechterfelder Straße vom Standortbereich der Lebensmittelmärkte Edeka/Aldi über die Hauptstraße bis hin zum Kreuzungsbereich Ahlhorner Straße/Schneiderkruger Straße. Im Süden ergänzen Teile des Corveywegs, die Ruede Pontvallain sowie die Goldenstedter Straße bis zum Küchenhaus Debbeler den ZVB.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur ist vor allem durch Waren des kurzfristigen, nachrangig des langfristigen Bedarfsbereichs geprägt. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
rel. Magnetbetriebe <i>(Auswahl größte Betriebe)</i>	Möbel Debbeler
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB ist über Hauptstraße/Bremer Tor und mehrere Zufahrtsstraßen für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt Visbek Gerbertschule und Visbek Uhlenkamp.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz entlang der Hauptstraße organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gemeinde Visbek
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: EHK Visbek 2014 (GMA 2014), S. 34.</p>

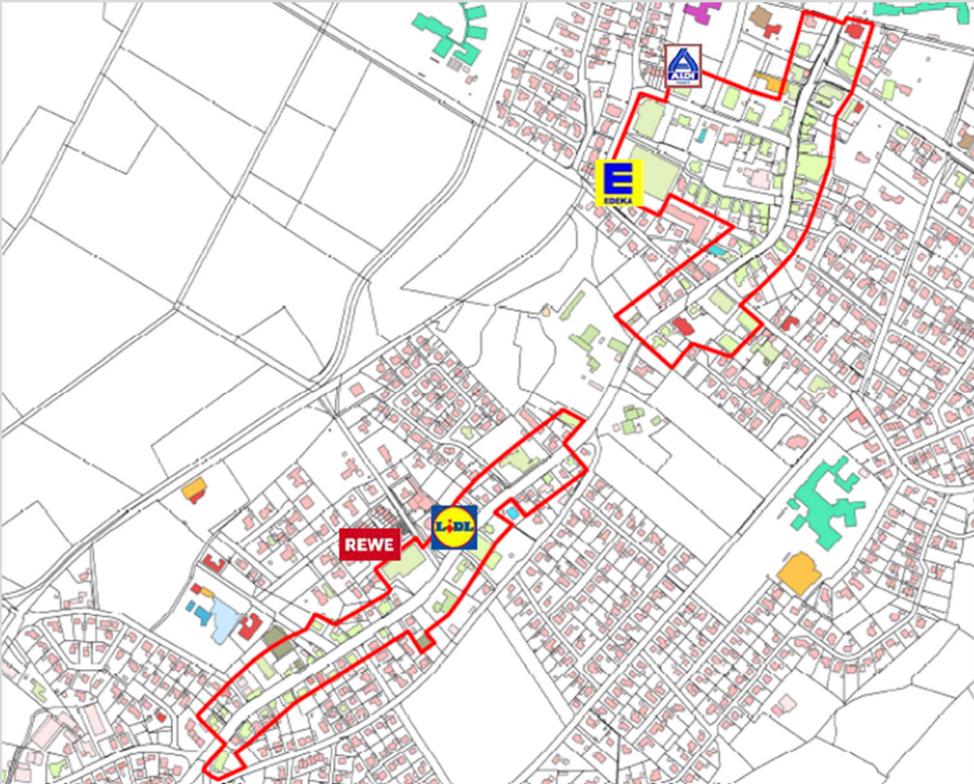
Quelle: EHK Visbek 2014 (GMA 2014), S. 31-35.

Tabelle 18: Steckbrief Innenstadtzentrum Wildeshausen

Innenstadtzentrum Wildeshausen	
Lage	
Verortung	Kernstadt Wildeshausen
Ausdehnung	Der ZVB umfasst den Bereich der Altstadt innerhalb des historischen Wallrings sowie den Ergänzungsbereich am Westentor.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des ZVB ist geprägt durch Angebote aus allen Warengruppen und Bedarfsstufen. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
rel. Magnetbetriebe <i>(Auswahl größte Betriebe)</i>	-
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB ist über die B 213 sowie u.a. über die Pestruper Straße, Visbeker Straße und Harpstedter Straße für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den DB-Haltepunkt Wildeshausen sowie mehrere Bushaltestellen (u.a. Wildeshausen Bahnhof, Wildeshausen Neue Straße und Wildeshausen Huntestraße).
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz entlang der Westersstraße und Huntestraße organisiert.
Versorgungsfunktion	Gesamtstädtische Versorgungsfunktion
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: EHK Wildeshausen 2007 (BBE 2007), S. 50</p>

Quelle: EHK Wildeshausen 2007 (BBE 2007), S. 49-67.

Tabelle 19: Steckbrief Ortszentrum Edewecht

Ortszentrum Edewecht	
Lage	
Verortung	Kernort Edewecht
Ausdehnung	Der südliche Bereich erstreckt sich beidseitig entlang der Hauptstraße von der Blumenstraße im Süden bis zur Einmündung Am Esch im Norden. Der nördliche Bereich des Ortszentrums erstreckt sich entlang der Hauptstraße bis zur Straße Am Glockenturm. Im Bereich der Bahnhofstraße umfasst das Zentrum zudem den von Hauptstraße rückwärtig gelegenen Fachmarktstandort.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des ZVB ist geprägt durch Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich (insb. Nahrungs- und Genussmittel), ergänzt durch mittel- und langfristige Bedarfsgüter. Das Einzelhandelsangebot wird durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote arrondiert.
rel. Magnetbetriebe <i>(Auswahl größte Betriebe)</i>	-
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB wird über die Hauptverkehrsstraße (Hauptstraße) für den motorisierten Individualverkehr erschlossen.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltepunkte Schützenhofstraße, Haus der Begegnung und Edewecht Markt.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Ortszentrum Edewecht ist als bipolares Zentrum organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gemeinde Edewecht
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: REHK Ammerland 2010 (Landkreis Ammerland 2010), S. 23.</p>

Quelle: Eigene Vor-Ort-Analyse Stadt + Handel 11/2018; REHK Ammerland 2010 (Landkreis Ammerland 2010), S. 23.

4.5 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

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

- Der Vorhabenstandort der geplanten Möbelhäuser-Ansiedlung befindet sich im Gewerbepark Cloppenburg West. Das Standortumfeld ist vorrangig durch Gewerbebetriebe geprägt, im Süden schließen Grün- und Freiflächen an;
- Das Umland von Cloppenburg ist überwiegend ländlich geprägt;
- Die verkehrliche Anbindung für den MIV erfolgt über die Bundesstraßen B 68 und B 213. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist folglich als gut zu bewerten;
- Insgesamt sind im Untersuchungsraum – unter Berücksichtigung der beschriebenen Methodik zur Angebotsanalyse (s. Kapitel 2) – 30.200 m² VKF im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör angesiedelt, auf welcher ein Umsatz von rd. 15,4 Mio. Euro generiert wird;
- Hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör wird ein leichtes Übergewicht in den Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ersichtlich. Dieses Angebot wird dort größtenteils durch die Randsortimente der Möbelmärkte bzw. weiterer großflächiger Fachmarktkonzepte bereitgestellt. Darüber hinaus offerieren insbesondere das Innenstadtzentrum Cloppenburg sowie das Innenstadtzentrum Friesoythe ein nennenswertes Angebot im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör.
- Die nach Einwohnern gewichtete durchschnittliche Kaufkraftkennziffer im gesamten Untersuchungsraum beträgt rd. 96 und ist demnach als unterdurchschnittlich zu bewerten;
- Im Landkreis Cloppenburg ist ein zum Planvorhaben vergleichbares Betriebskonzept nicht vorhanden. Im Rahmen der Erarbeitung des REHK Landkreis Cloppenburg 2018 – Band 1 konnte ein Angebotsdefizit im Sortimentsbereich Möbel ausgemacht werden;
- Im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Wohneinrichtungszubehör sind sowohl im Landkreis Cloppenburg (Zentralität rd. 83) als auch im gesamten Untersuchungsraum (Zentralität rd. 79) Kaufkraftabflüsse festzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Zentralitäten je nach Kommune zum Teil deutlich differenziert ausfallen;
- Die Nachfragesituation im Untersuchungsraum wird sich bis Ende 2023 im Sortiment Möbel und im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör wie folgt entwickeln:
 - Möbel um + rd. 5,1 % bzw. rd. 7,0 Mio. Euro auf rd. 143,4 Mio. Euro;
 - GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör um + rd. 5,1 % bzw. rd. 1,6 Mio. Euro auf rd. 31,8 Mio. Euro;

- Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die nächstgelegenen vergleichbaren Wettbewerbsstrukturen ergeben werden.

ENTWURF

5

Marktposition des Planvorhabens

In diesem Kapitel wird eine Umsatzprognose für das Planvorhaben nach Zonen hergeleitet. Grundlage bildet das in Kapitel 4.1 dargestellte Einzugsgebiet des Planvorhabens im Hauptsortiment Möbel.

5.1 EINZUGSGEBIET NACH ZONEN UND MARKTANTEILSMODELL

Das OVG NRW hat in seinen Urteilen vom 02.10.2013 (Az. 7 D 18 / 13.NE) und vom 28.09.2016 (Az. 7 D 96 / 14.NE) die Durchführung einer realitätsnahen Worst Case-Betrachtung zum Maßstab der Bewertung städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen gemacht. Sofern es bei der Begutachtung um die Realisierung eines konkreten Vorhabens geht, „sind die Auswirkungen gerade eines solchen Vorhabens hinreichend in Rechnung zu stellen“ (OVG NRW Az. 7 D 18 / 13.NE vom 02.10.2013). Um diesem gerecht werden zu können, ist es – sofern Daten vorliegen – hilfreich und zielführend, auf Umsatzdaten des zu begutachtenden Unternehmens zurückzugreifen, um die zu prognostizierenden Auswirkungen in einer Sortimentsgruppe weder zu unter- noch zu überschätzen.

Die Herleitung eines plausibel zu erwartenden Umsatzes eines Planvorhabens kann anhand der Abschätzung realistischer Weise zu erzielender Marktanteile im Einzugsgebiet (=Marktanteilsmodell) ermittelt werden. Gleichzeitig wird das so ermittelte Ergebnis anhand der für den speziellen Betreiber bekannten Sekundärdaten gespiegelt und plausibilisiert. Somit kann eine belastbare Grundlage für die Bewertung des landesplanerischen Kongruenzgebotes (anhand des Marktanteilsmodells) im Sinne eines realitätsnahen worst case (Reflexion der Ergebnisse mit den für den Betreiber bekannten Flächenproduktivitäten) gewährleistet werden.

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. Diese stellen sich wie folgt dar:

- Die nach Einwohnern gewichtete durchschnittliche Kaufkraftkennziffer im gesamten Untersuchungsraum beträgt rd. 96 und ist demnach als unterdurchschnittlich zu bewerten;
- Der Vorhabenstandort weist aufgrund der Nähe zu den Bundesstraßen B 68 und B 213 eine gute MIV-Anbindung auf, die hinsichtlich der Qualität als nicht unüblich für Möbelstandorte zu bewerten ist. Der nächstgelegene Anschluss an das Autobahnnetz liegt in rd. 15,5 km östlicher Entfernung in der Nachbarkommune Emstek;
- Unter Berücksichtigung des Standortumfeldes profitiert das Planvorhaben von keinen nennenswerten Kopplungseffekten. Das Standortumfeld ist insbesondere durch einen lockeren Besatz von Gewerbebetrieben geprägt, von denen keine unmittelbaren Synergieeffekte für das Planvorhaben ausgehen;

- Das Umland von Cloppenburg ist überwiegend ländlich geprägt. Zudem ist die Wettbewerbsintensität als relativ ausgeprägt zu bewerten (s.o.);
- In der Zusammenschau der aufgeführten Aspekte ergibt sich demnach ein Anhaltswert für eine leicht verringerte Flächenproduktivität im Vergleich zum Betreiberdurchschnitt.

Im Hinblick auf die konkret zu erreichenden Marktanteile sind wettbewerbsrelevante Rahmenbedingungen von Relevanz

- Die Entfernung der jeweiligen Wettbewerbsstrukturen zum Vorhabenstandort;
- Die Standortattraktivität des Vorhabenstandortes (in Relation zum Wettbewerb);
- Die Systemähnlichkeit der projektrelevanten Wettbewerbsstrukturen zum Planvorhaben;
- Das sortimentspezifische Kaufkraftpotenzial in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebietes.

Das Einzugsgebiet wurde für das Hauptsortiment (Möbel) des Planvorhabens abgeleitet (s. Kapitel 4.1). Es ist nicht davon auszugehen, dass die Randsortimente des Planvorhabens eine größere Strahlkraft entwickeln, sondern von der Bevölkerung vielmehr arrondierend nachgefragt werden und die Kaufkraft herkunft somit maximal auf dieses Einzugsgebiet ausgerichtet ist. Das Einzugsgebiet lässt sich anhand der Wettbewerbsstrukturen sowie der siedlungsräumlichen, verkehrlichen und topographischen Gegebenheiten im Untersuchungsraum in drei Zonen unterteilen.

Zone I des Einzugsgebietes umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation und des siedlungsräumlichen Umfeldes das Stadtgebiet von Cloppenburg. Der Vorhabenbetrieb stellt den mit Abstand bedeutendsten Anbieter innerhalb der Stadt dar, systemgleiche strukturprägende Wettbewerbsstrukturen sind in Cloppenburg nicht vorhanden. Daher ist in dieser Zone mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen.

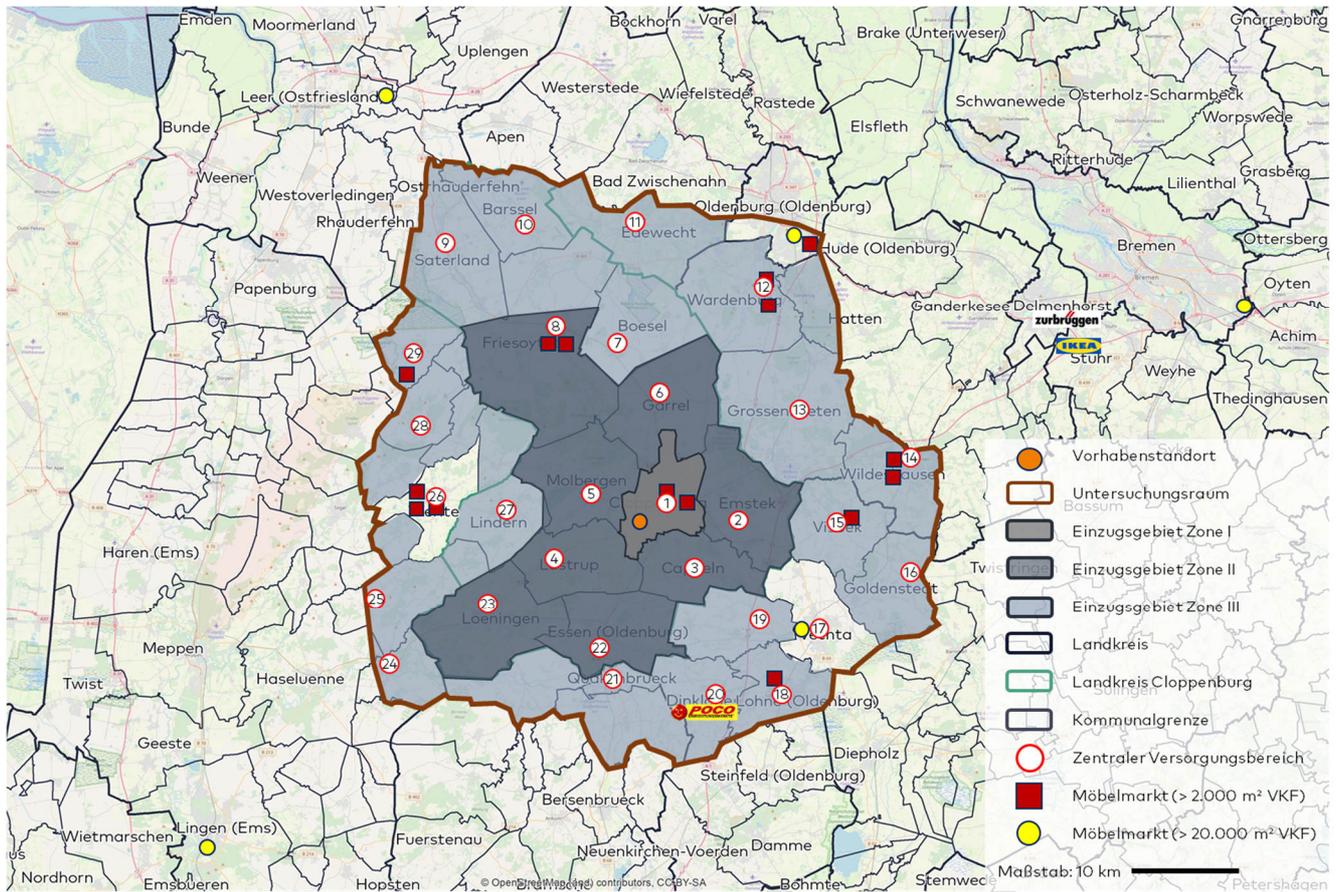
Zone II des Einzugsgebietes umfasst die an Cloppenburg angrenzenden Kommunen Cappeln (Oldenburg), Lastrup, Molbergen, Garrel und Emstek sowie darüber hinaus den südlichen Teil des Stadtgebietes von Friesoythe und – mit Ausnahme des Stadtteils Wachtum – die Stadt Lönigen. Über die Bundesstraßen B 68, B 72 besteht eine gute verkehrliche Anbindung in Richtung Cloppenburg und somit zum Planvorhaben. Analog zu Zone I bestehen auch in Zone II keine zum Planvorhaben systemgleichen strukturprägenden Wettbewerbsstrukturen. Die zu Zone II zugehörigen (Teilbereiche der) Kommunen sind versorgungsstrukturell jedoch nicht nur auf Cloppenburg, sondern aufgrund der räumlichen Nähe und der bestehenden Verkehrsanbindung grundsätzlich auch auf die Angebote in Werlte (u.a. Möbel Wilken), Vechta (u.a. Möbel Nemann) und Oldenburg (u.a. IKEA, Möbel Buss) ausgerichtet. Somit ist von einer niedrigeren Marktdurchdringung als in Zone I auszugehen.

Zone III des Einzugsgebietes umfasst die Kommunen Bösel, Saterland, Barßel, Spahnharrenstätte, Lahn, Edewecht, Wardenburg, Großenkneten, Wildeshausen,

Visbek, Goldenstedt, Bakum, Dinklage, Badbergen, Quakenbrück, Lohne (Oldenburg), Menslage, Lindern (Oldenburg), Vrees, Rastdorf, Lorup, Hilkenbrook und Esterwegen. Darüber hinaus werden die zum Untersuchungsraum zugehörigen Bereiche der Kommunen Lähden, Herzlake und Hatten, der zur Stadt Lönigen angehörige Stadtteil Wachstum sowie das nördliche Stadtgebiet von Friesoythe Zone III des Einzugsgebietes zugeteilt.

Insbesondere im Kontext der ausgeprägten Wettbewerbssituation im Segment der Wohnkaufhäuser ab 20.000 m² Gesamtverkaufsfläche im weiteren Umfeld der Stadt Cloppenburg ist in Zone III von einer geringeren Marktdurchdringung des Planvorhabens als in Zone II auszugehen. Für die im Norden und Osten von Zone III verorteten Kommunen besitzen demnach auch die Angebotsstrukturen in den Oberzentren Oldenburg und Bremen eine hohe Strahlkraft. Als weitere bedeutende Wettbewerber für das Planvorhaben insbesondere für die im Osten von Zone III gelegenen Kommunen sind das in Delmenhorst angesiedelte Möbelhaus Zurbrüggen, der IKEA-Markt in Stuhr sowie das Möbelhaus Nemann in Vechta zu nennen. Für die Kommunen im Süden von Zone III des Einzugsgebietes besitzen neben den bereits erwähnten Wettbewerbern in Vechta (Möbel Nemann) und Werlte (Möbel Wilken) zudem die Angebotsstrukturen in Bramsche (Möbel Hardeck) und im Oberzentrum Osnabrück (u.a. Möbel Porta, IKEA) eine hohe Strahlkraft, für die Kommunen im Norden das Einrichtungszentrum Konken in Leer. Trotz der ausgeprägten Wettbewerbssituation im Segment der systemgleichen bzw. -ähnlichen Wohnkaufhäuser im weiteren Umfeld der Stadt Cloppenburg stellt das Planvorhaben für die Kommunen innerhalb der Zone III einen attraktiven und gut erreichbaren Angebotsstandort dar.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen insbesondere angesichts der guten verkehrlichen Anbindung (MIV) des Vorhabenstandorts zu einer über das dargestellte Einzugsgebiet hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Zu berücksichtigen ist hierbei zudem, dass die Vorhabenplanung über ein attraktives, hinsichtlich Preis- und Qualitätsspektrum breites Angebot verfügt, wodurch der Gesamtstandort eine relativ hohe Strahlkraft aufweist. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass unter Berücksichtigung der vorhandenen Angebotsstrukturen im Bereich der systemgleichen bzw. -ähnlichen Wohnkaufhäuser insbesondere auch für außerhalb des Einzugsgebietes gelegenen Kommunen im Nordwesten gewisse Einkaufsverflechtungen zum Planvorhaben anzunehmen sind. Ebenso stellt das Planvorhaben auch für die Kommunen Vechta und Werlte trotz eigener Versorgungsstrukturen einen alternativen Versorgungsstandort dar. Demnach wird bei der Herleitung eines zu erwartenden Umsatzes des Planvorhabens ein Umsatzanteil von außerhalb des Einzugsgebietes i. H. v. 20 % des Umsatzes angenommen.



Zentrale Versorgungsbereiche

- | | | |
|----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| 1. Innenstadtzentrum Cloppenburg | 11. Ortszentrum Edeweicht | 21. Stadtzentrum Quakenbrück |
| 2. Ortszentrum Emstek | 12. Ortszentrum Wardenburg | 22. Ortszentrum Essen (Oldenburg) |
| 3. Ortszentrum Cappeln | 13. ZVB Großenkneten | 23. Innenstadtzentrum Lönningen |
| 4. Ortszentrum Lastrup | 14. Innenstadtzentrum Wildeshausen | 24. Ortszentrum Herzlake |
| 5. Ortszentrum Molbergen | 15. Ortszentrum Visbek | 25. Ortszentrum Lähden |
| 6. Ortszentrum Garrel | 16. Ortszentrum Goldenstedt | 26. Ortszentrum Werlte |
| 7. Ortszentrum Bösel | 17. Innenstadtzentrum Vechta | 27. Ortszentrum Lindern (Oldenburg) |
| 8. Ortszentrum Friesoythe | 18. Hauptgeschäftszentrum Lohne | 28. Ortszentrum Lorup |
| 9. Ortszentrum Saterland | 19. Ortszentrum Bakum | 29. Ortszentrum Esterwegen |
| 10. Ortszentrum Barßel | 20. Innenstadtzentrum Dinklage | |

Abbildung 4: Einzugsgebiet des Planvorhabens nach Zonen

Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Eigene Bestandserhebung 11/2018; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Auf Grundlage der dargestellten Einzugsgebietes nach Zonen wird nachfolgend das Marktanteilsmodell für das Hauptsortiment des Planvorhabens (Möbel) erstellt, welches rd. 80 % bzw. 28.080 m² der Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens ausmacht (s. Kapitel 3.2).

Tabelle 20: Marktanteile und Umsatzprognose im Hauptsortiment Möbel nach Zonen (Einwohner- und Kaufkraftzahlen Prognose 2023)

Einzugsgebiet	Einwohner	Kaufkraft in Mio. Euro	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. Euro
Zone 1	36.059	10,8	37	4,0
Zone 2	95.740	27,7	33	9,1
Zone 3	242.864	72,8	22	16,0
Gesamt*	374.663	111,3		29,2
Streuzuffluss i. H. v. 20 % des Umsatzes				7,3
Umsatz inkl. Streuumsatz*				36,4

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH 2017; Einwohnerzahlen: Landesamt für Statistik Niedersachsen 2018; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Rahmenbedingungen und Annahmen ergibt sich für das Planvorhaben somit eine auf den Sortimentsbereich Möbel bezogene Umsatzprognose von rd. 36,4 Mio. Euro pro Jahr (rd. 81 % des Gesamtumsatzes des Planvorhabens). Im Kontext der avisierten Verkaufsfläche von zusammengekommen 28.080 m² (s. Kapitel 3.2) lässt sich für das Planvorhaben bezogen auf das Hauptsortiment Möbel eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 1.300 Euro/m² VKF ableiten.

Die anhand eines Marktanteilsmodells ermittelte Umsatzprognose steht – unter Berücksichtigung der konkreten situativen Gegebenheiten (u.a. begrenztes Einzugsgebiet in einer ländlich geprägten Region) – im Einklang mit folgenden sekundärstatistischen Daten aus dem Bereich der Möbelbranche und für den in Rede stehenden Betreiber XXXLutz:

- Für Wohnkaufhäuser mit einer Mindestbetriebsgröße von über 20.000 m² VKF wird gemäß der BBE-Studie „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2017“ eine Flächenproduktivitätsspanne von 1.100 - 1.300 Euro/m² VKF angegeben. Für Möbelmitnahmehäuser mit einer Mindestbetriebsgröße von rd. 2.000 m² VKF wird gemäß der vorgenannten Studie eine Flächenproduktivitätsspanne von 1.000 - 1.300 Euro/m² VKF angegeben (vgl. BBE 2017, S. 38);
- Die durchschnittliche Flächenproduktivität¹³ für XXXLutz lag im Jahr 2012 bei 1.322 Euro/m² VKF pro Jahr mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von 34.615 m².

5.2 UMSATZPROGNOSE

Die anhand des Marktanteilskonzepts abgeleitete Umsatzprognose für das Planvorhaben bzw. die daraus ableitbare Flächenproduktivität für das Hauptsortiment Möbel wird unter dem Aspekt eines Worst Case-Ansatzes für die Umsatzprognose als Moderate Case zugrunde gelegt.

Nach fachlicher Einschätzung ist für die Flächenproduktivitäten der Randsortimente des Planvorhabens ein vorhabenübliches Leistungsniveau anzunehmen. Die Herleitung der Flächenproduktivität für die weiteren Sortimente des Planvorhabens ergeben sich aus der BBE-Studie „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel

¹³ EHI Retail Real Institut 2014 – Whitepaper Möbeleinzelhandel.

2017“ sowie aus Erfahrungen in anderen Projektzusammenhängen und ständiger Auswertung von Fachliteratur. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Flächenproduktivitäten nach Sortimentsbereichen variieren.

Die Flächenproduktivität für die untersuchungsrelevante Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör orientiert sich an der gemäß BBE-Studie angegebenen Flächenproduktivitätsspanne von 1.200 - 1.800 Euro/m² VKF, welche für die Warengruppe GPK/Geschenkartikel/Haushaltswaren als Randsortiment in Warenhäusern, Möbeleinzelhandel und Mehrsortimentsbetrieben genannt wird (vgl. BBE 2017, S. 23).

Im Kontext der Untersuchungsfragestellung werden nachfolgend die Flächenproduktivitäten für das Hauptsortiment Möbel und den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör dargestellt. Die Darstellung der Flächenproduktivitäten für die übrigen Sortimente erfolgt aggregiert nach sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten und sonstigen nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Es ergeben sich insgesamt die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze für das Planvorhaben in Spannweiten (Moderate Case und Worst Case).

Tabelle 21: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose

Sortimente	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF (Moderate/Worst Case)	Umsatz in Mio. Euro p. a.* (Moderate/Worst Case)
Möbel	1.300 - 1.450	36,4 - 40,7
Sonstige Sortimente ¹⁴	1.300 - 1.450	3,0 - 3,4
Nicht zentrenrelevante Sortimente*	-	39,4 - 44,1
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	1.250 - 1.400	2,2 - 2,5
Sonstige Sortimente ¹⁵	1.800 - 2.000	3,3 - 3,7
Zentrenrelevante Sortimente*	-	5,5 - 6,1
GESAMT*	-	45,0 - 50,2

Quelle: Berechnungen Stadt + Handel auf Basis von Angaben des Landkreises Cloppenburg; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten und Annahmen wird für das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von 45,0 - 50,2 Mio. Euro prognostiziert. Rund 36,4 - 40,7 Mio. Euro vom Gesamtumsatz entfallen auf das Hauptsortiment Möbel.

Für den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör wird ein Jahresumsatz von rd. 2,2 - 2,5 Mio. Euro prognostiziert. Der prognostizierte Umsatz im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör dient der nachfolgenden Ermittlung der durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen sowie deren städtebaulicher Würdigung für die relevanten Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum (s. Kapitel 6).

¹⁴ Sonstige nicht zentrenrelevante Randsortimente (u.a. Lampen/Leuchten, Teppiche (Einzelware), Kinderwagen/-sitze, Baumarktsortimente i. e. S.).

¹⁵ Sonstige zentrenrelevante Randsortimente (u.a. Heimtextilien, Haus-/Bett-/Tischwäsche, Bettwaren, Babybekleidung, Babyartikel, Spielwaren, Bücher).

6

Auswirkungsanalyse

Im Rahmen der Erstellung des REHK Landkreis Cloppenburg 2018 – Band 1 wurde im Kontext einer Herleitung von raumverträglichen Randsortimentsgrößenordnungen für das avisierte Planvorhaben deutlich, dass die projektierte Verkaufsfläche in der Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör von 1.750 m² deutlich über der als raumverträglich erachteten Randsortimentsgröße von rd. 600 m² liegt (vgl. Stadt + Handel 2018, Kapitel 8). Im Sinne einer genaueren Ermittlung der raumverträglichen Randsortimentsgröße erfolgt nachfolgend eine detailliertere Betrachtung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen (und damit auch räumlichen) Verträglichkeit für den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör.

6.1 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN AUF ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE UND VERSORGUNGSSTRUKTUREN

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör ist ein zentraler Analyseschritt der Auswirkungseinschätzung. 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 in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Kommunen in den jeweiligen Untersuchungsräumen zulässt.

Im Kontext der im REHK Landkreis Cloppenburg 2018 – Band 1 ermittelten raumverträglichen Randsortimentsgröße für den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör von 600 m² VKF ist angesichts der projektierten sortimentspezifischen Verkaufsfläche von 1.750 m² insbesondere das Maß der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum (s. Kapitel 6) von Relevanz.

Unter Berücksichtigung der im Untersuchungsraum positiven Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.3) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör insgesamt leicht abgemildert. So wird der Vorhabenumsatz (s. Kapitel 5.1) den zu erwartenden Umsätzen der Bestandsstrukturen Ende 2023 gegenübergestellt, wodurch eine leicht niedrigere prozentuale Umsatzumverteilung im Vergleich zu den heutigen Bestandsumsätzen resultiert.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Daten erfolgt die Darstellung sowohl rein informatorisch für die Bestandssituation (ohne Berücksichtigung der Einwohner-/Kaufkraft-Entwicklung) als auch für den Prognosehorizont 2023. In der nachfolgenden städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen erfolgt der Bezug auf die Prognose 2023.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen insbesondere angesichts der guten verkehrlichen Anbindung (MIV) des Vorhabenstandorts sowie aufgrund des Kombinationsstandorts aus einem Möbelhaus und einem Möbelmitnahmemarkt zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Zu berücksichtigen ist zudem, dass das Gesamtvorhaben über ein attraktives, hinsichtlich Preis- und Qualitätsspektrum breites Angebot verfügt, wodurch der Gesamtstandort eine relativ hohe Strahlkraft aufweist. Der für die Bestandsstrukturen umsatzumverteilungsneutrale Anteil wird daher mit 15 % für die Berechnungen angenommen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen ergeben sich die nachfolgend dargestellten Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör im Untersuchungsraum.

Tabelle 22: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör

Kommune	Lage	Bestand			Prognose 2023		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Perspektivische Umsätze	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Cloppenburg	IZ Cloppenburg	1,8	0,2 - 0,3	14 - 15	1,8	0,2 - 0,3	13 - 15
	Sonstige Lagen	1,2	0,2 - 0,3	20 - 22	1,3	0,2 - 0,3	19 - 21
BarBel	OZ BarBel	< 0,1	*	*	< 0,1	*	*
	Sonstige Lagen	0,2	*	*	0,2	*	*
Bösel	OZ Bösel	< 0,1	*	*	< 0,1	*	*
	Sonstige Lagen	< 0,1	*	*	< 0,1	*	*
Cappeln (Oldenburg)	Sonstige Lage	0,2	*	*	0,2	*	*
Emstek	OZ Emstek	0,2	*	*	0,2	*	*
	Sonstige Lagen	0,2	*	*	0,2	*	*
Essen (Oldenburg)	OZ Essen (Oldenburg)	< 0,1	*	*	< 0,1	*	*
	Sonstige Lagen	0,2	*	*	0,2	*	*
Friesoythe	IZ Friesoythe	0,9	< 0,1	9 - 10	0,9	< 0,1	9 - 10
	Sonstige Lagen	1,2	< 0,1	4 - 5	1,3	< 0,1	4 - 5
Garrel	OZ Garrel	< 0,1	*	*	< 0,1	*	*
	Sonstige Lagen	0,5	< 0,1	15 - 17	0,6	< 0,1	14 - 16
Lastrup	OZ Lastrup	0,2	*	*	0,2	*	*
Lindern (Oldenburg)	OZ Lindern (Oldenburg)	0,2	*	*	0,2	*	*
	Sonstige Lagen	0,1	*	*	0,2	*	*
Löningen	IZ Löningen	0,4	*	*	0,4	*	*
	Sonstige Lagen	0,5	*	*	0,5	*	*
Molbergen	OZ Molbergen	0,4	*	*	0,4	*	*

Fortsetzung Tabelle 22

Kommune	Lage	Bestand			Prognose 2023		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Perspektivische Umsätze	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Saterland	OZ Saterland	0,2	*	*	0,2	*	*
	Sonstige Lagen	0,2	*	*	0,2	*	*
Esterwegen	OZ Esterwegen	< 0,1	*	*	< 0,1	*	*
	Sonstige Lagen	< 0,1	*	*	< 0,1	*	*
Lorup	Ortszentrum Lorup	< 0,1	*	*	< 0,1	*	*
Werlte	OZ Werlte	0,4	*	*	0,4	*	*
	Sonstige Lagen	1,1	~ 0,2	20 - 22	1,2	~ 0,2	19 - 21
Lähden	OZ Lähden	< 0,1	*	*	< 0,1	*	*
Herzlake	OZ Herzlake	0,2	*	*	0,2	*	*
Vechta	IZ Vechta	0,2	*	*	0,2	*	*
	Sonstige Lagen	1,3	~ 0,3	22 - 24	1,4	~ 0,3	20 - 23
Lohne	HGZ Lohne	0,2	*	*	0,2	*	*
	Sonstige Lagen	0,2	*	*	0,2	*	*
Bakum	OZ Bakum	< 0,1	*	*	< 0,1	*	*
Dinklage	IZ Dinklage	0,4	*	*	0,4	*	*
Quakenbrück	IZ Quakenbrück	< 0,1	*	*	< 0,1	*	*
Großenkneten	ZVB Großenkneten	< 0,1	*	*	< 0,1	*	*
Wardenburg	OZ Wardenburg	< 0,1	*	*	< 0,1	*	*
	Sonstige Lagen	< 0,1	*	*	< 0,1	*	*
Edewecht	OZ Edewecht	< 0,1	*	*	< 0,1	*	*
Goldenstedt	OZ Goldenstedt	< 0,1	*	*	< 0,1	*	*
Wildeshausen	IZ Wildeshausen	0,3	*	*	0,3	*	*
	Sonstige Lagen	< 0,1	*	*	< 0,1	*	*
Visbek	Ortszentrum Visbek	0,2	*	*	0,2	*	*
Oldenburg	Sonstige Lagen	1,8	0,3 - 0,4	18 - 20	1,9	0,3 - 0,4	17 - 19
Zwischensumme**		15,4	1,9 - 2,1	-	16,2	1,9 - 2,1	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“)		0,3 - 0,4					
Gesamt**		-	2,2 - 2,5	-	-	2,2 - 2,5	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: s. Kapitel 5.1; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden/empirisch nicht valide darstellbar; ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör Umsatzumverteilungen von insgesamt max. 2,2 - 2,5 Mio. Euro, davon 85 % zu Lasten der erfassten Wettbewerberstrukturen im Untersuchungsraum, ausgehen.

6.2 VORBEMERKUNGEN ZUR STÄDTEBAULICHEN EINORDNUNG DER UMSATZUMVERTEILUNGEN

Wesentliches Untersuchungskriterium ist die Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den städtebaulichen Kontext der Bestandsstrukturen. Hieraus werden die städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsvorhaben auf die Einzelhandelsstrukturen in den beiden Untersuchungsräumen deutlich und können einer Bewertung unterzogen werden.

Vor dem Hintergrund der z. T. schwierigen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Lage kleinerer Zentren erscheinen üblicherweise pauschal angesetzte Schwellenwerte, wie etwa 10 %, als Aufgreifschwelle oder Verträglichkeitsschwelle, für die Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den städtebaulichen Kontext als nicht geeignet. Nachfolgend werden daher bereits die ermittelten absatzwirtschaftlichen Umsatzumverteilungswerte in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen in den städtebaulichen Kontext gestellt, wenn sich Umsatzumverteilungen in empirisch valide darstellbarer Höhe für einen zentralen Versorgungsbereich ergeben. Diese Vorgehensweise stellt sicher, dass auch vorbelastete Zentren in angemessener Art und Weise in der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse berücksichtigt werden.

Vorbemerkung zur Bewertung der städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör

Bei dem untersuchungsrelevanten Randsortiment des Planvorhabens GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör handelt es sich um einen Sortimentsbereich, der in allen Kommunen des Untersuchungsraumes, die über ein kommunales Einzelhandelskonzept verfügen, als zentrenrelevant eingestuft wird. Ebenso wird die Warengruppe gemäß REHK Landkreis Cloppenburg 2018 – Band 1 als zentrenrelevant eingestuft (vgl. Stadt + Handel 2018, S. 96). Zudem wird gemäß LROP Niedersachsen in der Regel der Sortimentsbereich Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe als zentrenrelevant empfohlen. Hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör wird ein leichtes Übergewicht in den Lagen außerhalb der ZVB (rd. 58 %) ersichtlich. Dieses Angebot wird dort größtenteils durch die Randsortimente der Möbelmärkte bzw. weiterer großflächiger Fachmarktkonzepte bereitgestellt.

Umsatzumverteilungen ergeben sich daher auch im untersuchungsrelevanten Randsortimentsbereich des Planvorhabens v. a. für die strukturprägenden Wettbewerber außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Zu berücksichtigen ist hierbei zudem, dass Umsatzumverteilungen insbesondere die Randsortimentsbereiche systemgleicher und systemähnlicher Wettbewerber betreffen und somit zu relativieren sind. Gleichwohl ist darauf zu verweisen, dass die Umsatzumverteilungen aufgrund der Lage der tangierten strukturprägenden Wettbewerber in

sonstigen Lagen keine städtebauliche Relevanz aufweisen und primär als wettbewerbliche Auswirkungen zu werten sind.

Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass die Randsortimente üblicherweise lediglich einen relativ geringen Anteil am Gesamtumsatz von Möbelmärkten ausmachen (s. Kapitel 3.2). In diesem Zusammenhang sind die zum Teil relativ hohen prozentualen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (s. Kapitel 6.1) zu relativieren.

Nachfolgend findet die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Sortimentsbereiches GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör auf die in den Untersuchungsräumen befindlichen zentralen Versorgungsbereiche statt.

6.3 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER UMSATZUMVERTEILUNGEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSRAUM

Auswirkungen auf den ZVB Innenstadtzentrum Cloppenburg

Für die Bestandsstrukturen im ZVB Innenstadtzentrum Cloppenburg ergeben sich – unter anteiliger Berücksichtigung der Entwicklung der Kaufkraftpotenziale – vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör i. H. v. 0,2 - 0,3 Mio. Euro bzw. von rd. 13 - 15 %. Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere die beiden inhabergeführten, strukturprägenden Betriebe mit einer spezialisierten und qualitativ hochwertigen Angebotsausstattung insbesondere in den Sortimenten Porzellan und Haushaltswaren. Die Betriebe profitieren von Synergieeffekten, die aus der Lage im Innenstadtzentrum resultieren, und weisen eine zum Planvorhaben spezialisierte Angebotsstruktur auf. Insgesamt sind für die Betriebe nach der Realisierung des Planvorhabens prozentuale Umsatzumverteilungen von jeweils deutlich über 10 % zu erwarten. In diesem Zusammenhang ist aufgrund der erheblichen Wettbewerbsverschärfung eine Bestandsgefährdung und somit eine potenzielle Schwächung des Innenstadtzentrums nicht vollkommen auszuschließen. Von den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sind nachgeordnet zu den vorgenannten Betrieben mit Hauptsortiment GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör auch die im ZVB angesiedelten Fachmärkte (Depot, Tedi, Nanu Nana und Woolworth) betroffen, welche die Warengruppe als Teil- oder Randsortiment darbieten. Angesichts der monetären Höhe der Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Auswirkungen für diese Betriebe allerdings nicht zu erwarten.

Für betroffene kleinteilige Fachgeschäfte in dem Sortimentsbereich, die jeweils nur ein spezialisiertes Warenangebot aufweisen, sind ebenso keine direkten wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Innenstadtzentrum Cloppenburg** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind angesichts der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nicht auszuschließen.

Auswirkungen auf den ZVB Innenstadtzentrum Friesoythe

Für die Bestandsstrukturen im ZVB Innenstadtzentrum Friesoythe ergeben sich – unter anteiliger Berücksichtigung der Entwicklung der Kaufkraftpotenziale – vor-

habenbedingte Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör i. H. v. < 0,1 Mio. Euro bzw. von rd. 9 - 10 %. Von den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist vorrangig das im ZVB ansässige großflächige inhabergeführten Fachgeschäft betroffen, für welches prozentuale Umsatzumverteilungen von um die 10 % zu erwarten sind. Angesichts der prozentualen und monetären Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist eine vorhabenbedingte Bestandsgefährdung nicht vollends auszuschließen. Nachgeordnet tangieren die Umsatzumverteilungen auch die Randsortimentsverkaufsflächen der weiteren im ZVB angesiedelten Fachmärkte (insbesondere Famila). Unter Berücksichtigung der monetären Höhe der Umsatzumverteilungen ist eine vorhabeninduzierte Gefährdung für diese Märkte nicht zu erwarten.

Für betroffene kleinteilige Fachgeschäfte in dem Sortimentsbereich, die jeweils nur ein spezialisiertes Warenangebot aufweisen, sind ebenso keine direkten wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Innenstadtzentrum Friesoythe** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht vollends auszuschließen.

Auswirkungen auf weitere ZVB im Untersuchungsraum

Für die weiteren im Untersuchungsraum verorteten ZVB ergeben sich – unter anteiliger Berücksichtigung der Entwicklung der Kaufkraftpotenziale – Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **weiteren zentralen Versorgungsbereiche** im Untersuchungsraum in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

6.4 FAZIT

Vorhabenbedingte negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung für den ZVB Innenstadtzentrum Cloppenburg und den ZVB Innenstadtzentrum Friesoythe sind nicht vollkommen auszuschließen. Vor dem Hintergrund der ermittelten vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungen und der in diesem Kontext dargestellten städtebaulich-funktionalen Risiken für die vorgenannten zentralen Versorgungsbereiche in Cloppenburg und Friesoythe kann die projektierte Verkaufsfläche im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör von 1.750 m² nicht als raumverträgliche Randsortimentsgröße für das Planvorhaben bewertet werden. Eine Realisierung des Planvorhabens ist bezogen auf die projektierte Verkaufsfläche im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör demnach nicht zu empfehlen.

Im Kontext der dargestellten Risiken für die Bestandsstrukturen in den ZVB Innenstadtzentrum Cloppenburg und Innenstadtzentrum Friesoythe ist eine Umsetzung des Planvorhabens unter Berücksichtigung einer Verkaufsflächenreduktion im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör zu empfehlen.

Nach fachgutachterlichem Dafürhalten sind im Zuge einer Reduzierung der Randsortimentsgröße im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör auf

rd. 1.200 m² in der Folge keine vorhabenbedingten städtebaulich negativen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum zu erwarten. Im Zuge der Empfehlung ist folgendes zu beachten:

- Unter Berücksichtigung einer Flächenproduktivität von rd. 1.250 - 1.400 Euro/m² VKF für das Planvorhaben im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör (s. Kapitel 5.1) wäre von einer Umsatzumverteilung von 1,3 - 1,4 Mio. Euro zu Lasten der Strukturen im Untersuchungsraum auszugehen;
- Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen für den ZVB Innenstadtzentrum Cloppenburg würden – unter anteiliger Berücksichtigung der zusätzlichen Kaufkraftpotenziale – rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 8 - 9 % betragen. Diese Umsatzumverteilungen sind als verkraftbar einzustufen. Gemäß der empfohlenen Entwicklungsvariante sind für die beiden inhabergeführten, strukturprägenden Betriebe mit einer spezialisierten und qualitativ hochwertigen Angebotsausstattung insbesondere in den Sortimenten Porzellan und Haushaltswaren Umsatzumverteilungen von jeweils unter 10 % zu erwarten, eine Bestandsgefährdung ist demnach nicht mehr zu erwarten.
- Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen für den ZVB Innenstadtzentrum Friesoythe würden – unter anteiliger Berücksichtigung der zusätzlichen Kaufkraftpotenziale < 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 5 - 6 % betragen. Diese Umsatzumverteilungen sind als verkraftbar einzustufen. Demnach ist gemäß der empfohlenen Entwicklungsvariante auch eine Bestandsgefährdung des strukturprägenden, inhabergeführten Fachgeschäftes nicht mehr zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind unter Berücksichtigung der oben genannten Empfehlungen nicht zu erwarten. Demnach kann eine Verkaufsfläche im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör von 1.200 m² als raumverträgliche Randsortimentsgröße für das Planvorhaben bewertet werden.

Im Kontext der oben genannten Verkaufsflächenreduzierung für den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass bei einer sortimentspezifischen Randsortimentsgrößenordnung von max. 1.500 m² VKF vorhabenbedingte negative städtebauliche Auswirkungen lediglich für den ZVB Innenstadtzentrum Cloppenburg nicht vollkommen auszuschließen sind. Städtebaulich negative Auswirkungen auf die weiteren zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten wären bei der Randsortimentsgrößenordnung von max. 1.500 m² VKF hingegen nicht zu erwarten.

7 Prüfung des landesplanerischen Kongruenzgebotes gemäß LROP Niedersachsen (LROP-VO 2017)

Im Kontext der Untersuchungsfragestellung erfolgt im Sinne einer Prüfung des landesplanerischen Kongruenzgebotes eine auf Grundlage des dargestellten Marktanteilsmodells (s. Kapitel 5.1) durchgeführte Berechnung des Umsatzanteils des Planvorhabens für das Hauptsortiment Möbel aus dem Kongruenzraum Cloppenburg sowie eine entsprechende Abwägung der Anteile i. S. d. LROP Niedersachsen (LROP-VO 2017).

Kongruenzgebot

Abschnitt 2.3 Ziffer 03:

[...] In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral). Der maßgebliche Kongruenzraum gemäß Satz 3 ist von der unteren Landesplanungsbehörde unter Berücksichtigung insbesondere

der zentralörtlichen Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter Zentraler Orte,

der verkehrlichen Erreichbarkeit der betreffenden Zentralen Orte,

von grenzüberschreitenden Verflechtungen und

der Marktgebiete von Mittel- und Oberzentren auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte

zu ermitteln, sofern er nicht im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt wird.

Die Stadt Cloppenburg stellt ein Mittelzentrum mit einem Versorgungsauftrag für die ansässige Bevölkerung in dem ihr zugewiesenen mittelzentralen Kongruenzraum dar. Gemäß REHK Landkreis Cloppenburg 2018 – Band 1 stellt sich die Abgrenzung des Kongruenzraums Mittelzentrum Cloppenburg wie folgt dar (vgl. Stadt + Handel 2018, S. 107):

Tabelle 23: Kongruenzraum des Mittelzentrums Cloppenburg für aperiodische Sortimente

Kommune	Einwohner	Kaufkraftabschöpfung in %
Stadt Cloppenburg	34.597	100
Gemeinde Garrel	14.862	100
Gemeinde Emstek	11.962	100
Gemeinde Cappeln (Oldenburg)	7.964	100
Gemeinde Lastrup	6.963	100
Gemeinde Lindern (Oldenburg)	4.808	100
Gemeinde Molbergen	8.672	100
Stadt Lönigen	13.371	75
Gemeinde Großenkneten	15.577	50
Gemeinde Essen (Oldenburg)	9.000	50
Gemeinde Vress	1.759	50
Gemeinde Spahnharrenstätte	1.538	25
Stadt Werlte	10.264	25
Summe	141.337	-

Quelle: Stadt + Handel 2018.

Nach der LROP-VO Niedersachsen 2017 ist der Kongruenzraum für das Planvorhaben somit in diesem Falle der oben aufgeführte Kongruenzraum mit 141.337 Einwohnern.

Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 5:

Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.

In der nachfolgenden Tabelle wird die Umsatzherkunft gemäß des Marktanteilsmodells (s. Kapitel 5.1) nach Lage innerhalb und außerhalb des mittelzentralen Kongruenzraumes der Stadt Cloppenburg dargestellt. Das Marktanteilsmodell wurde für das Hauptsortiment (Möbel) des Planvorhabens erstellt. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Randsortimente des Planvorhabens eine größere Strahlkraft entwickeln, sondern von der Bevölkerung vielmehr arrondierend nachgefragt werden und die Kaufkraft herkunft somit maximal auf das Einzugsgebiet ausgerichtet ist.

Tabelle 24: Umsatzherkunft im Sortiment Möbel nach Zonen

Aus dem Kongruenzraum		Außerhalb des Kongruenzraumes		Aus dem Landkreis Cloppenburg		Umsatz gesamt
in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro
13,0	36	23,5	64	15,8	43	36,4

Quelle: Eigene Berechnungen Stadt + Handel auf Grundlage IFH Köln (2017); Werte gerundet; Abweichungen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Bezogen auf den gemäß REHK Landkreis Cloppenburg 2018 – Band 1 abgegrenzten mittelzentralen Kongruenzraum der Stadt Cloppenburg (vgl. Stadt + Handel 2018, S. 196) ergibt sich unter Zugrundelegung des dargestellten Marktanteilsmodells ein Umsatzanteil für das Hauptsortiment Möbel von rd. 36 %. Damit entstammt ein wesentlicher Anteil des Vorhabenumsatzes im Sortiment Möbel von außerhalb des mittelzentralen Kongruenzraumes von Cloppenburg (rd. 64 %).

Gemäß der Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP ist die Einhaltung des 30% -Schwellenwertes für Einzelhandelsgroßprojekte *„mit aperiodischen Sortimenten für Mittel- und Oberzentren gemäß LROP 2.3 03 Satz 3 als Grundsatz der Raumordnung ausgestaltet. Das heißt, es besteht im Einzelfall die Möglichkeit, die 30 % - Schwelle im Wege der Abwägung zu überwinden. Die Hürden der Abwägung sind dabei umso höher, je größer das Ausmaß der Überschreitung des 30% -Schwellenwertes ist und je weniger eine Ansiedlung, die zu einer Überschreitung des Schwellenwertes führt, geboten ist im Sinne ausgeglichener Versorgungsstrukturen etwa zur Behebung von Versorgungsdefiziten.“*

Diesbezüglich ist Folgendes festzuhalten:

- Ein entsprechendes Möbelsvorhaben erscheint grundsätzlich nur einmal im gesamten Landkreis Cloppenburg vorstellbar. Bei einer regionalentwicklungspolitischen Zielstellung zur Ansiedlung eines modernen und marktgängigen Wohnkaufhauses erscheint es nach fachlichem Dafürhalten demnach begründbar, im Sinne einer Prüfung des landesplanerischen Kongruenzgebotes den mittelzentralen Kongruenzraum der Stadt Friesoythe zu berücksichtigen; in diesem Kontext ist ergänzend auf die unmittelbare Nähe der Stadt Cloppenburg zum benachbarten Mittelzentren Friesoythe sowie auf die versorgungsstrukturelle Bedeutung des Planvorhabens für den gesamten Landkreis Cloppenburg hinzuweisen;
- Bezogen auf den gemäß REHK Landkreis Cloppenburg 2018 – Band 1 abgegrenzten mittelzentralen Kongruenzraum der Stadt Friesoythe (vgl. Stadt + Handel 2018, S. 108) ergibt sich unter Zugrundelegung des dargestellten Marktanteilsmodells ein Umsatzanteil für das Hauptsortiment Möbel von rd. 13 %. Demnach entstammen rd. 49 % des Vorhabenumsatzes im Sortiment Möbel aus den mittelzentralen Kongruenzräumen der Städte Cloppenburg und Friesoythe.
- Im Rahmen der Ausarbeitung des REHK Landkreis Cloppenburg 2018 – Band 1 konnte für den Landkreis Cloppenburg ein bestehendes Angebots- bzw. Versorgungsdefizit im Sortiment Möbel identifiziert werden (vgl. Stadt + Handel 2018, S. 109);
- Gemäß REHK Landkreis Cloppenburg 2018 – Band 1 ergeben sich für den Landkreis Cloppenburg regionalentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell begründbare Entwicklungspotenziale u.a. in der Warengruppe Möbel (vgl. Stadt + Handel 2018, S. 81);
- Der Ausgleich des Angebotsdefizites im Landkreis Cloppenburg gelingt nach fachgutachterlichem Dafürhalten lediglich durch die Ansiedlung eines

modernen und marktgängigen Wohnkaufhauses entsprechender Größe und Attraktivität, das im ausgeprägten Wettbewerbsumfeld bestehen kann (vgl. Stadt + Handel 2018, S. 117).

Das Planvorhaben entspricht nicht dem Kongruenzgebot gemäß LROP-VO Niedersachsen 2017. Für den Landkreis Cloppenburg konnte jedoch ein bestehendes Angebots- bzw. Versorgungsdefizit im Sortiment Möbel identifiziert werden, welches im Kontext der ausgeprägten Wettbewerbsstrukturen nach fachlichem Dafürhalten lediglich durch die Ansiedlung eines modernen und marktgängigen Wohnkaufhauses entsprechender Größe und Attraktivität behoben werden kann. Es bestehen demnach Hinweise dafür, die ein Abweichen vom 30% -Schwellenwert begründbar machen.

ENTWURF

8 Zusammenfassung

In Cloppenburg ist im Gewerbepark Cloppenburg West die Ansiedlung eines Kombinationsstandortes aus einem Möbelhaus mit 27.000 m² GVKF und einem Möbelmitnahmemarkt mit 7.000 m² GVKF geplant. Für die geplante Möbelhäuser-Ansiedlung steht als Betreiber der Anbieter XXXLutz in Rede.

Im REHK Landkreis Cloppenburg 2018 – Band 1 wird aufgezeigt, dass der Umsatzes des Planvorhabens der im mittelzentralen Kongruenzraum zur Verfügung stehenden Kaufkraft im Sortiment Möbel entspricht. Sofern die Behebung des dargestellten Angebotsdefizites der regionalentwicklungspolitischen Zielstellung des Landkreises Cloppenburg entspricht, wäre somit der Grundsatz der Raumordnung „In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten.“ (Ziffer 03, Satz 3) im Rahmen einer Abwägung zu überwinden. In diesem Kontext erfolgte im Rahmen der vorliegenden Untersuchung im Sinne einer Prüfung des landesplanerischen Kongruenzgebotes eine Berechnung des Umsatzanteils des Planvorhabens für das Hauptsortiment Möbel aus dem Kongruenzraum der Stadt Cloppenburg sowie eine Abwägung der Anteile i. S. d. LROP Niedersachsen (LROP-VO 2017).

Diesbezüglich wurden folgende Ergebnisse festgestellt:

Prüfung des landesplanerischen Kongruenzgebotes gemäß LROP Niedersachsen

- Ein wesentlicher Anteil des Vorhabenumsatzes im Sortiment Möbel entstammt von außerhalb des mittelzentralen Kongruenzraumes von Cloppenburg (rd. 64 %);
- Das Planvorhaben entspricht demnach nicht dem Kongruenzgebot gemäß LROP-VO Niedersachsen 2017;
- Bei einer regionalentwicklungspolitischen Zielstellung zur Ansiedlung eines modernen und marktgängigen Wohnkaufhauses erscheint es nach fachlichem Dafürhalten demnach begründbar, im Sinne einer Prüfung des landesplanerischen Kongruenzgebotes den mittelzentralen Kongruenzraum der Stadt Friesoythe zu berücksichtigen; demnach entstammen rd. 49 % des Vorhabenumsatzes im Sortiment Möbel aus den mittelzentralen Kongruenzräumen der Städte Cloppenburg und Friesoythe;
- Im Rahmen der Erstellung des REHK Landkreis Cloppenburg 2018 – Band 1 konnten für das Sortiment Möbel regionalentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell begründbare Entwicklungspotenziale für den Landkreis abgeleitet werden;
- Für den Landkreis Cloppenburg konnte ein Versorgungsdefizit im Sortiment Möbel identifiziert werden. Zudem ist im Landkreis Cloppenburg derzeit kein vergleichbares Betriebskonzept vorhanden;

- Nach fachlichem Dafürhalten ist das bestehende Angebotsdefizit im Sortiment Möbel lediglich durch die Ansiedlung eines modernen und markt-gängigen Wohnkaufhauses entsprechender Größe und Attraktivität zu beheben, welches im ausgeprägten Wettbewerbsumfeld bestehen kann.

Es bestehen Hinweise dafür, die ein Abweichen vom 30% -Schwellenwert be-gründbar machen.

Ein weiterer Schwerpunkt dieses Gutachtes war die Herleitung einer raumver-träglichen Randsortimentsgröße für die Warengruppe GPK/Hausrat/Einrich-tungszubehör. In diesem Kontext erfolgte im Rahmen der vorliegenden Untersu-chung eine detailliertere Betrachtung der absatzwirtschaftlichen und städtebau-lichen (und damit auch räumlichen) Verträglichkeit für den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör.

Diesbezüglich wurden folgende Ergebnisse festgestellt:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Im Kontext der originären Konzeption des Planvorhabens (VKF GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör 1.750 m²) sind angesichts der absatz-wirtschaftlichen Auswirkungen städtebaulich negative Auswirkungen auf die ZVB Innenstadtzentrum Cloppenburg und ZVB Innenstadtzentrum Friesoythe in ihren heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht vollends auszuschließen (s. Kapitel 6.1 und 6.3);
- Vor dem Hintergrund der ermittelten vorhabeninduzierten Umsatzumver-teilungen und der städtebaulich-funktionalen Risiken durch das Planvor-haben ist aus fachgutachterlicher Sicht daher eine Reduzierung der Rand-sortimentsgröße im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszube-hör auf 1.200 m² zu empfehlen;

Eine Verkaufsfläche von 1.200 m² im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrich-tungszubehör kann als raumverträgliche Randsortimentsgröße für das Planvor-haben bewertet werden.

Bei einer sortimentspezifischen Randsortimentsgrößenordnung von max. 1.500 m² VKF sind vorhabenbedingte negative städtebauliche Auswirkungen lediglich für den ZVB Innenstadtzentrum Cloppenburg nicht vollends auszuschlie-ßen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die weiteren zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwick-lungsmöglichkeiten wären bei der Größenordnung von max. 1.500 m² VKF im Sor-timentsbereich hingegen nicht zu erwarten.

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG		SEITE
Abbildung 1:	Mikrostandort des Planvorhabens	12
Abbildung 2:	Einzugsgebiet des Planvorhabens (auf Basis des Hauptsortiments Möbel)	16
Abbildung 3:	Untersuchungsraum des Planvorhabens (für den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör)	17
Abbildung 4:	Einzugsgebiet des Planvorhabens nach Zonen	47

ENTWURF

Tabellenverzeichnis

TABELLE		SEITE
Tabelle 1:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens	13
Tabelle 2:	Untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel Methodik)	20
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Sortiment Möbel sowie im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör im Untersuchungsraum	23
Tabelle 4:	Steckbrief Ortszentrum Esterwegen	26
Tabelle 5:	Steckbrief Ortszentrum Lorup	27
Tabelle 6:	Steckbrief Stadtzentrum Werlte	28
Tabelle 7:	Steckbrief Ortszentrum Lähden	29
Tabelle 8:	Steckbrief Ortszentrum Herzlake	30
Tabelle 9:	Steckbrief Innenstadtzentrum Vechta	31
Tabelle 10:	Steckbrief Hauptgeschäftszentrum Lohne	32
Tabelle 11:	Steckbrief Ortszentrum Bakum	33
Tabelle 12:	Steckbrief Innenstadtzentrum Dinklage	34
Tabelle 13:	Steckbrief Stadtzentrum Quakenbrück	35
Tabelle 14:	Steckbrief ZVB Großenkneten	36
Tabelle 15:	Steckbrief Ortszentrum Wardenburg	37
Tabelle 16:	Steckbrief Ortszentrum Goldenstedt	38
Tabelle 17:	Steckbrief Ortszentrum Visbek	39
Tabelle 18:	Steckbrief Innenstadtzentrum Wildeshausen	40
Tabelle 19:	Steckbrief Ortszentrum Edewecht	41
Tabelle 20:	Marktanteile und Umsatzprognose im Hauptsortiment Möbel nach Zonen (Einwohner- und Kaufkraftzahlen Prognose 2023)	48
Tabelle 21:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose	49
Tabelle 22:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	51
Tabelle 23:	Kongruenzraum des Mittelzentrums Cloppenburg für aperiodische Sortimente	58
Tabelle 24:	Umsatzherkunft im Sortiment Möbel nach Zonen	58

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

BBE (2007): Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Wildeshausen, Hamburg.

BBE (2008): Einzelhandelskonzept Stadt Lohne 2008, Hamburg.

BBE (2008): Einzelhandels- und Standortkonzept für die Stadt Dinklage, Köln.

BBE (2017): Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017, München.

EHI (2014): Whitepaper Möbeleinzelhandel IfH Köln

EHI (2018): EHI handelsdaten aktuell 2017, Köln.

GMA (2014): Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Vechta, Ludwigsburg.

GMA (2014): Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Visbek, Hamburg.

GMA (2015): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Großenkneten, Hamburg.

Hahn Gruppe (2018): Hahn Retail Estate Report 2018/2019, Bergisch Gladbach.

IFH Köln (2017): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2017, Köln.

Landkreis Ammerland (2010): Regionales Einzelhandelskonzept Landkreis Ammerland, Westerstede.

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2017): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017, Hannover.

SHD 2017: Möbel Kultur Paläste 2017

Stadt + Handel (2015): Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Werlte, Dortmund.

Stadt + Handel (2018): Regionales Einzelhandelskonzept für den Landkreis Cloppenburg (abgestimmte Entwurfsfassung), Dortmund.

SONSTIGE QUELLEN

Landesamt für Statistik Niedersachsen

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2015): Zensusatlas 2011.

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BGF	Bruttogeschossfläche
BVerwGH	Bundesverwaltungsgerichtshof
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
EHK	Einzelhandelskonzept
EuGH	Europäischer Gerichtshof
EW	Einwohner
GPK	Glas/Porzellan/Keramik
GVKF	Gesamtverkaufsfläche
IZ	Innenstadtzentrum
LROP	Landes-Raumordnungsprogramm
m²	Quadratmeter
Mio.	Millionen
MIV	motorisierter Individualverkehr
niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
NRW	Nordrhein-Westfalen
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
OZ	Ortszentrum
REHK	regionales Einzelhandelskonzept
siL	städtebaulich integrierte Lage
VG	Verwaltungsgericht
VKF	Verkaufsfläche
ZVB	zentraler Versorgungsbereich

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496

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