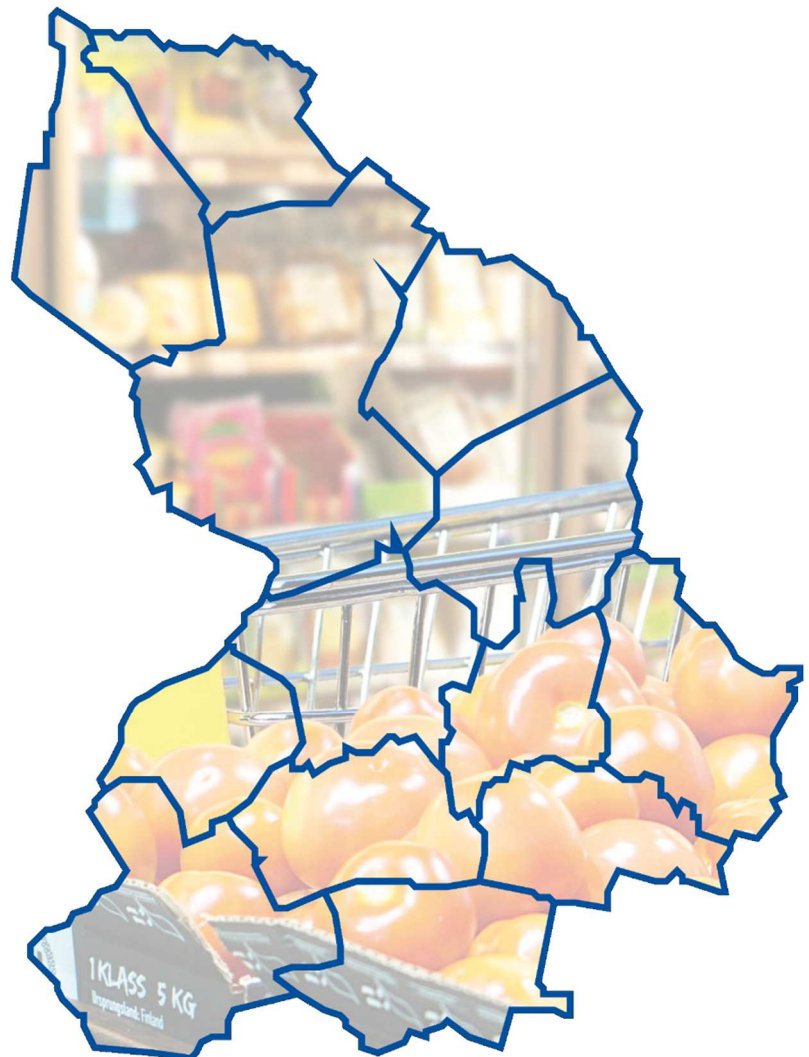


Konzept ^{02/2021}

Regionales Einzelhandelskonzept für den Landkreis Cloppenburg

Band II: Einordnung des
Möbelvorhabens in der
Stadt Cloppenburg –
(Fokus: Ermittlung der
raumverträglichen
Randsortimentsgröße
für den Sortiments-
bereich GPK/Hausrat/
Einrichtungszubehör



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

ENDBERICHT

VERFASSTER

Dipl.-Ing. Marc Föhler

Björn Wickenfeld, M. Sc.

Mathias Tetzlaff, M.Sc.

08. Februar 2021

BILDNACHWEIS TITELSEITE

Landkreis Cloppenburg

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Ausgangssituation und Zielsetzung	5
2	Methodik	7
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 städtebaulich integrierten Lagen bzw. (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	25
4.5	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	44
5	Marktposition des Planvorhabens	46
5.1	Umsatzprognose für das Planvorhaben	46
6	Auswirkungsanalyse	48
6.1	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	48
6.2	Vorbemerkungen zur städtebaulichen Einordnung der Umsatzumverteilungen	51
6.3	Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen für städtebaulich integrierte Lagen bzw. (faktische) zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	52
6.4	Fazit	54
7	Zusammenfassung	56
	Abbildungsverzeichnis	58
	Tabellenverzeichnis	59
	Literatur- und Quellenverzeichnis	60
	Abkürzungsverzeichnis	61

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 2021 – 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 2021 – 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 (2021): Regionales Einzelhandelskonzept für den Landkreis Cloppenburg 2021 – Band 1. Im Folgenden abgekürzt als REHK Landkreis Cloppenburg 2021 – Band 1.

Eine Ausnahme bildet der Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, für den im Zuge der Realisierung des Planvorhabens eine Verkaufsfläche von 1.750 m² projiziert wird. Gemäß REHK Landkreis Cloppenburg 2021 – Band I wird für den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör mit Verweis auf die Notwendigkeit einer vertiefenden Untersuchung zunächst eine Verkaufsfläche von 600 m² als Minimum für marktübliche Wohnkaufhäuser angenommen (vgl. Stadt + Handel 2021, Kapitel 8). Im Sinne einer genaueren Ermittlung der raumverträglichen Randsortimentsgröße erfolgt im Rahmen der vorliegenden Untersuchung eine ergänzende detailliertere Betrachtung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen 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 im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör;
- Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens für den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör;
- Städtebauliche Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör auf die relevanten Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum.

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

- Daten und Bewertungen im REHK Landkreis Cloppenburg 2021 – Band 1;
- Eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung 11/2018;
- Angaben des Landkreises Cloppenburg zum Planvorhaben.

Darüber hinaus ersetzt die vorliegende Untersuchung keine vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse – insbesondere nicht für andere zentrenrelevanten Randsortimente neben GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, für weitere nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente und für das Hauptsortiment Möbel sowie eine Prüfung der Konformität zu weiteren Zielen und Grundsätzen der Landesplanung (z. B. Kongruenzgebot). Diese Nachweise sind im Rahmen des weiteren Planungsprozesses und bei belastbaren Rahmendaten zum Vorhaben durch standortbezogene Gutachten im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu erbringen.

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

Angebotsanalyse

Im Kontext der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungseinschätzung auf die städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP Niedersachsen 2017 bzw. die (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche sowie die weiteren relevanten Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum erfolgt eine Angebotsanalyse für den untersuchungsrelevanten 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 (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche (Ebene der Haupt- und Nebenzentren bzw. Teilraum-/Stadtteilzentren): Erfassung des kompletten Bestandes im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör im Haupt- und Randsortiment;
- Außerhalb (faktischer) 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 interregionalen Wettbewerbsrelation erfolgte im weiteren Umfeld (u. a. in Leer (Ostfriesland), Apen, Stuhr, Delmenhorst, Meppen, Lingen und Nordhorn) des Untersuchungsraumes zudem eine Würdigung von Wohnkaufhäusern ab 20.000 m² GVKF mit vergleichbarem Betriebskonzept (d. h. ohne Möbeldiscountmärkte u. ä.).

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).

Durch die im Sinne eines Cut-Off-Verfahrens vorgenommene Fokussierung auf relevante Wettbewerbsstrukturen wird insgesamt ein Worst Case-Ansatz unterstrichen, da die Auswirkungen auf weniger Anbieter bezogen werden und demnach in dieser Betrachtungsweise tendenziell deutlicher ausfallen.

Hinsichtlich der Zentrenrelevanz des untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiches GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör in den Kommunen des Untersuchungsraumes (s. Kapitel 4.1) ist festzuhalten, dass der Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör in allen Kommunen, die über ein kommunales Einzelhandelskonzept verfügen, als zentrenrelevant eingestuft wird. Ebenso wird der Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör gemäß REHK Landkreis Cloppenburg 2021 – Band 1 als zentrenrelevant eingestuft (vgl. Stadt + Handel 2021, Kapitel 6). Zudem werden gemäß LROP Niedersachsen in der Regel der Sortimentsbereich Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe als zentrenrelevant empfohlen.

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.

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

Abweichungen der von Stadt + Handel für einzelne Lagen in den Untersuchungsräumen (z. B. zentrale Versorgungsbereiche) ausgewiesenen Werte (Verkaufsflächen, Kaufkraft, Umsätze, Zentralitäten) im Vergleich zu den kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten und weiteren vorliegenden Gutachten (bspw. Verträglichkeitsanalysen) erklären sich durch die gewählte Methodik (s. o. – im Gegensatz zu Einzelhandels- und Zentrenkonzepten keine Vollerhebung des Einzelhandelsbestandes in den Kommunen der Untersuchungsräume), den z. T. zeitlichen Versatz sowie Veränderungen der Angebotsstrukturen.

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 und des Planvorhabens 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;

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

- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus den Untersuchungsräumen.

Basis für die Umsatzschätzung für das Planvorhaben bilden:

- branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, möbel kultur, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe, BBE Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017),
- betreiberspezifische Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen sowie der Fachliteratur,
- mikro- und makroräumliche Lage des Vorhabenstandorts sowie
- nachfrage- und angebotsseitige Parameter (insbesondere Wettbewerbsstrukturen).

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentsspezifischen, postleitzahlbezogenen IFH-Kaufkraftkennziffern⁵ aus dem Jahr 2019 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 städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP gemäß REHK Landkreis Cloppenburg 2021 – Band 1 herangezogen. Für alle Kommunen außerhalb des Landkreises Cloppenburg werden – bezogen auf den Untersuchungsraum – faktische zentrale Versorgungsbereiche auf Grundlage der aktuellen Einzelhandels- und Infrastrukturen sowie bestehender Einzelhandelskonzepte (sofern vorhanden) dargestellt⁷. Auf eine Darstellung von Nahversorgungszentren wird aufgrund fehlender Relevanz (Versorgungsfunktion ist eindeutig auf Nahversorgung begrenzt) sowie der Fokussierung auf die relevanten Wettbewerbsstrukturen (Cut-Off-Verfahren) verzichtet.

Die Innenstädte und städtischen Nebenzentren 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 städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP bzw. (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör ermittelt und dargestellt werden.

⁵ Kaufkraftkennziffern IFH Köln 2019.

⁶ Aufgrund der Darstellungskonsistenz zum REHK Landkreis Cloppenburg 2021 – Band 1 wurde im Rahmen der vorliegenden Untersuchung auf Einwohnerzahlen mit dem Stand vom 30.09.2019 zurückgegriffen.

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. Es ist zu betonen, dass es sich bei deren Darstellung um keine abschließende räumliche Festsetzung handelt. 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.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiches GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör 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.

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).

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 Weise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

Dynamische Wirkungsanalyse

Im Sinne der Darstellungskonsistenz zum REHK Landkreis Cloppenburg 2021 – Band 1 werden Veränderungen im Nachfragevolumen bis Ende des Jahres 2025 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 2025 ist gemäß Prognose des Landesamtes für Statistik Niedersachsen eine positive Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 4.1).

Für den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine leicht positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2025 prognostiziert (s. Kapitel 4.4).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis Ende des Jahres 2025 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 im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiches GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör werden für die städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP bzw. (faktischen) 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.

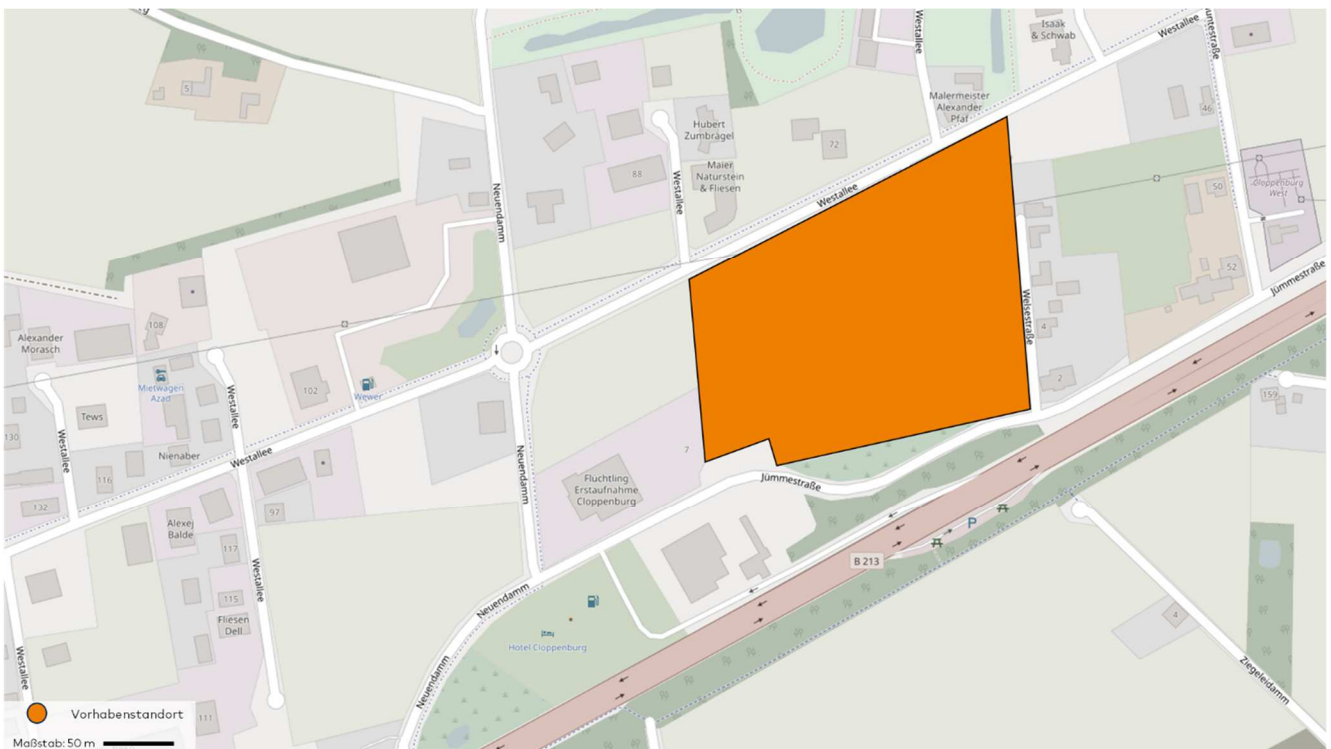


Abbildung 1: Mikrostandort des Planvorhabens

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.

Im Kontext der Untersuchungsfragestellung wird nachfolgend die projektierte Verkaufsfläche den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör dargestellt.

Das Planvorhaben ist mit einer Gesamtverkaufsfläche von 34.000 m² projektiert. Die avisierten Möbelmärkte weisen dabei Gesamtverkaufsflächen von 27.000 m² (Möbelhaus) und 7.000 m² (Möbelmitnahmemarkt) auf. Für den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör ist im Zuge der Realisierung des Planvorhabens eine Verkaufsfläche von 1.750 m² projektiert.

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 städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP bzw. (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum. Hinsichtlich einer Beschreibung bzw. Analyse zum Makrostandort Cloppenburg sei auf die Strukturanalyse im REHK Landkreis Cloppenburg 2021 – Band 1 verwiesen (vgl. Stadt + Handel 2021, Kapitel 4.3).

4.1 WETTBEWERBSSITUATION UND ABLEITUNG DES EINZUGSBEREICHES UND DES UNTERSUCHUNGSRAUMES

4.1.1 Einzugsgebiet des Planvorhabens (auf Basis des Hauptsortiments Möbel)

Nachfolgend wird zunächst das Einzugsgebiet des Planvorhabens für das Hauptsortiment Möbel abgeleitet.

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 B 213;
- 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 interregionale Wettbewerbsumfeld durch entsprechende Anbieter im Umkreis des Landkreises u. a. in Leer (Ostfriesland), Apen, Stuhr, Delmenhorst, Meppen, Lingen und Nordhorn gekennzeichnet.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte lässt sich das Einzugsgebiet für das Planvorhaben (auf Basis des Hauptsortiments Möbel) 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.

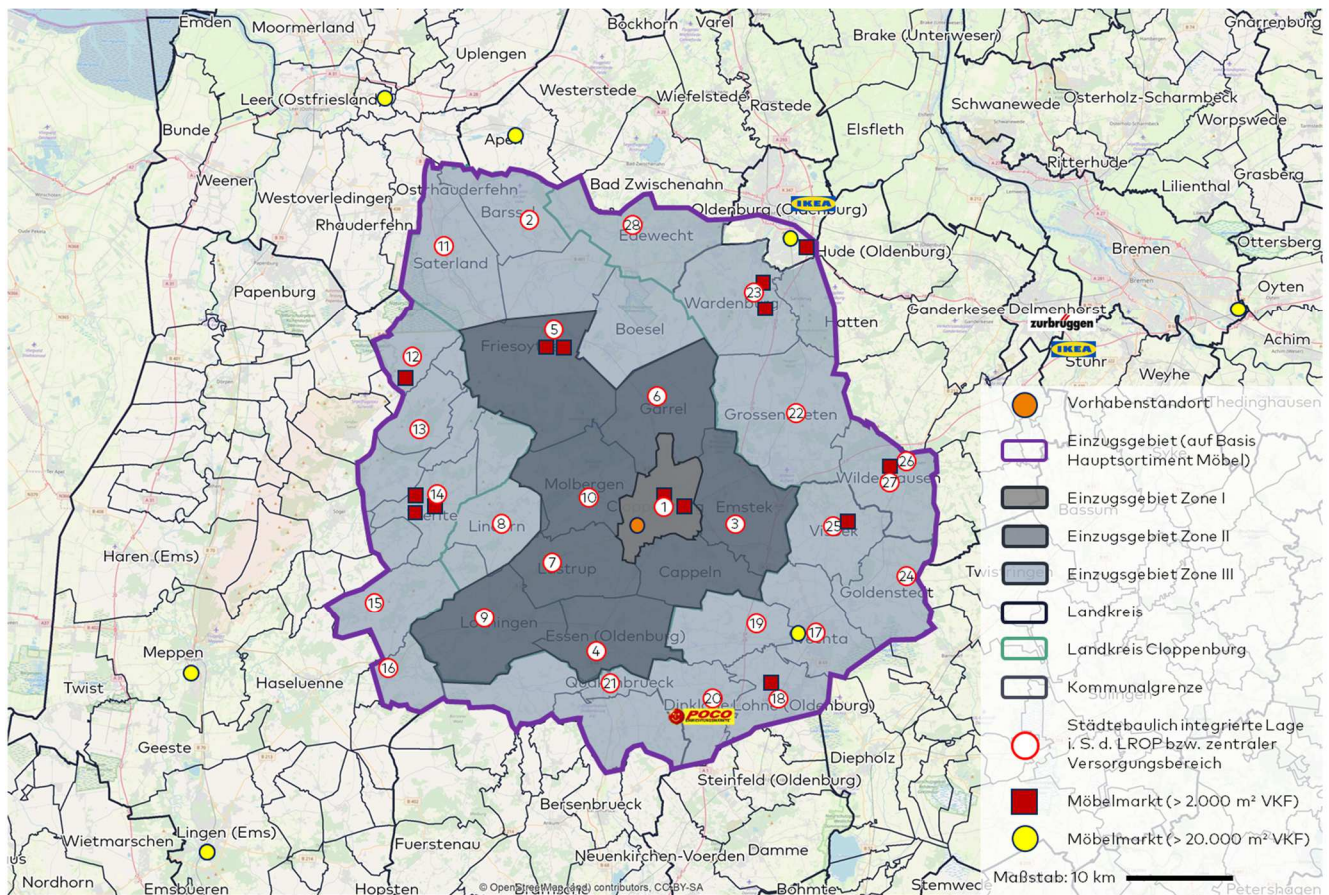
Zone II des Einzugsgebietes umfasst die an Cloppenburg angrenzenden Kommunen Cappeln (Oldenburg), Lastrup, Molbergen, Garrel und Emstek sowie darüber hinaus den südlichen Teil des Stadtgebietes von Friesoythe und – mit Ausnahme des Stadtteils Wachtum – die Stadt Lönningen. Über die Bundesstraßen B 68, 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), Oldenburg (u.a. IKEA, Möbel Buss) und Apen (Möbelhaus Eilers) 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), Löhden, Menslage, Lindern (Oldenburg), Vrees, Rastdorf, Lorup, Hilkenbrook und Esterwegen. Darüber hinaus werden die zum Untersuchungsraum zugehörigen Bereiche der Kommunen Herzlake und Hatten, der zur Stadt Lönningen angehörige Stadtteil Wachtum sowie das nördliche Stadtgebiet von Friesoythe

Zone III des Einzugsgebietes zugeteilt. Ebenso stellt das Planvorhaben auch für die Kommunen Vechta und Werlte trotz eigener Versorgungsstrukturen einen alternativen Versorgungsstandort dar.

Insbesondere im Kontext der ausgeprägten interregionalen 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 (Ostfriesland) sowie das Möbelhaus Eilers in Apen. 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 sowie aufgrund des Kombinationsstandorts aus einem Möbelhaus und einem Möbelmitnahmemarkt zu einer über das dargestellte Einzugsgebiet 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. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, 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. Demnach wird bei der Herleitung eines zu erwartenden Umsatzes des Planvorhabens ein Umsatzanteil von außerhalb des Einzugsgebietes i. H. v. 10 % des Umsatzes angenommen.



Städtebaulich integrierte Lagen i. S. d. LROP bzw. (faktische) zentrale Versorgungsbereiche

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

Abbildung 2: Einzugsgebiet (auf Basis Hauptsortiment Möbel) des Planvorhabens nach Zonen

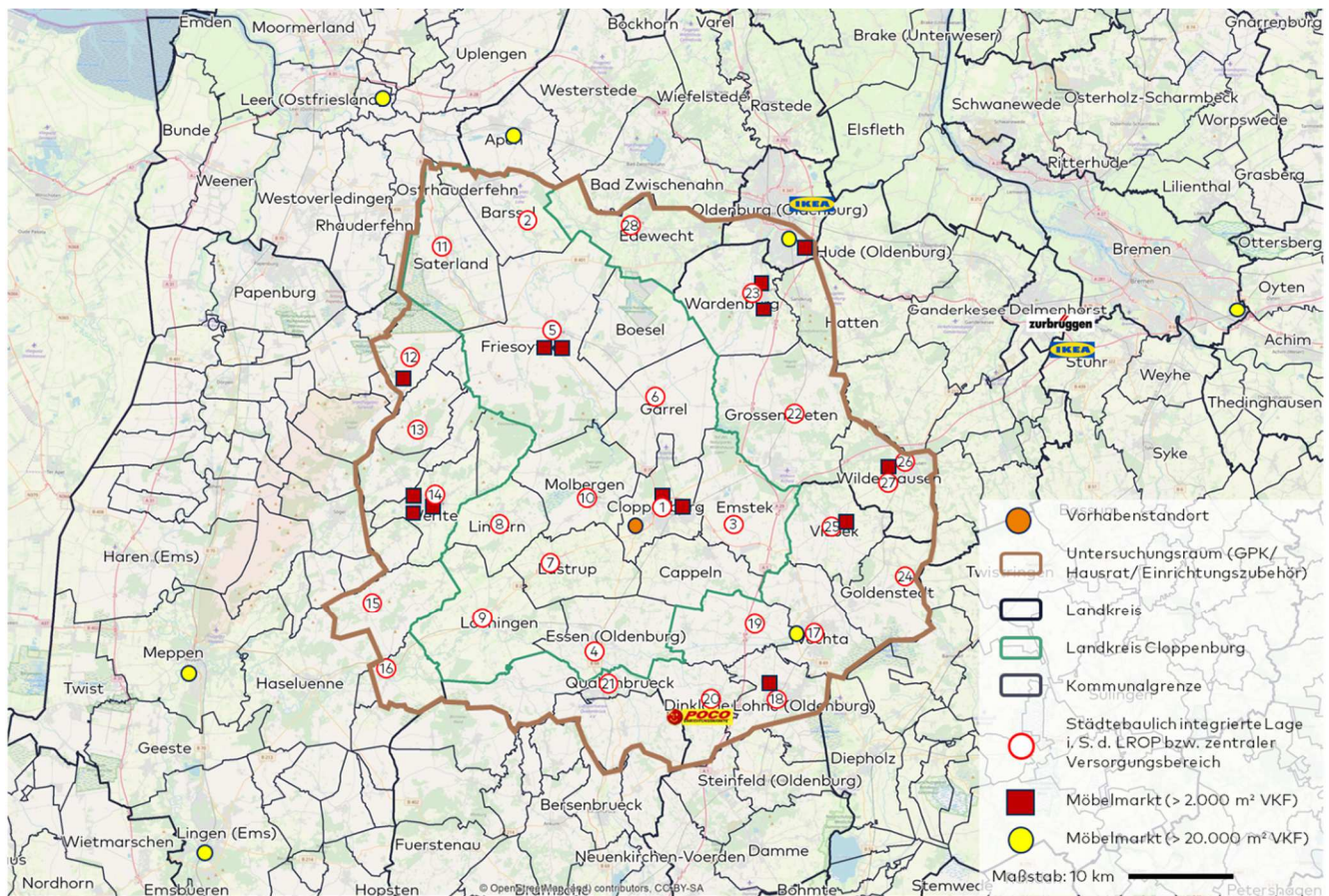
Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Eigene Bestandserhebung 11/2018; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes ist angesichts der projektierten Dimensionierung des Planvorhabens, der vorhandenen (interregionalen) Wettbewerbsstrukturen sowie aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

4.1.2 Untersuchungsraum für das untersuchungsrelevante Randsortiment GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör

Der Untersuchungsraum für das untersuchungsrelevante Randsortiment GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör orientiert sich am Einzugsgebiet des Planvorhabens im Hauptsortiment Möbel. 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.

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



Städtebaulich integrierte Lagen i. S. d. LROP bzw. (faktische) zentrale Versorgungsbereiche

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

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

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

Der in Abbildung 3 dargestellte Untersuchungsraum wird für die Untersuchung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Sortimentsbereiches GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör zu Grunde gelegt. Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen insbesondere angesichts der guten verkehrlichen Anbindung (MIV) des Vorhabenstandorts zu einer leicht über das dargestellte Einzugsgebiet hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Aufgrund von Mobilitätsaspekten und Zufallseinkäufen wird angenommen, dass 90 % des Planvorhabenumsatzes zu Lasten der erfassten Wettbewerberstrukturen umverteilt werden.

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 wei-

tere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben in den Untersuchungsräumen. Innerhalb des Landkreises bestehen nach Rücksprache mit dem Landkreis Cloppenburg keine relevanten raumbedeutsamen Einzelhandelsveränderungen. Ebenfalls sind Stadt + Handel außerhalb des Landkreises (bezogen auf den Untersuchungsraum) 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 städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP bzw. (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. Zudem wird durch die im Sinne eines Cut-Off-Verfahrens vorgenommene Fokussierung auf relevante Wettbewerbsstrukturen insgesamt der Worst Case-Ansatz unterstrichen, da die Auswirkungen auf weniger Anbieter bezogen werden und demnach die Auswirkungen in dieser Betrachtungsweise tendenziell deutlicher ausfallen.

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 2021, 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 (s. Kapitel 2) bestehen.

Tabelle 1: 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	3.100	3,4
	Sonstige Lagen	2.900	2,4
Barßel	Ortszentrum Barßel	< 100	< 0,1
	Sonstige Lagen	300	0,4
Bösel	Ortszentrum Bösel	< 100	0,1
	Sonstige Lagen	200	0,2
Cappeln (Oldenburg)	Ortszentrum Cappeln	400	0,4
	Sonstige Lagen	< 100	< 0,1
Emstek	Ortszentrum Emstek	400	0,4
	Sonstige Lagen	700	0,6
Essen (Oldenburg)	Ortszentrum Essen (Oldenburg)	100	0,1
	Sonstige Lagen	400	0,4
Friesoythe	IZ Friesoythe	3.000	3,0
	Sonstige Lagen	1.700	1,2
Garrel	Ortszentrum Garrel	200	0,2
	Sonstige Lagen	1.300	1,2
Lastrup	Ortszentrum Lastrup	700	0,7
Lindern (Oldenburg)	Ortszentrum Lindern (Oldenburg)	800	0,7
	Sonstige Lagen	900	0,7
Löningen	Innenstadtzentrum Löningen	900	1,0
	Sonstige Lagen	1.700	1,5
Molbergen	Ortszentrum Molbergen	900	0,8
Saterland	Ortszentrum Saterland	400	0,4
	Sonstige Lagen	500	0,5
Esterwegen	Ortszentrum Esterwegen	< 100	< 0,1
	Sonstige Lagen	< 100	< 0,1
Lorup	Ortszentrum Lorup	< 100	< 0,1
Werlte	Ortszentrum Werlte	800	0,9
	Sonstige Lagen	1.100	1,4
Lähden	Ortszentrum Lähden	< 100	< 0,1
Herzlake	Ortszentrum Herzlake	400	0,4
Vechta	Innenstadtzentrum Vechta	500	0,5
	Sonstige Lagen	< 2.000	< 3,0
Lohne	Hauptzentrum Lohne	300	0,4
	Sonstige Lagen	< 500	< 1,0
Bakum	Ortszentrum Bakum	< 100	< 0,1

Fortsetzung Tabelle 1

Kommune	Lage	GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Dinklage	Innenstadtzentrum Dinklage	800	0,9
Quakenbrück	Stadtzentrum Quakenbrück	< 100	< 0,1
Großenkneten	ZVB Großenkneten	< 100	< 0,1
	ZVB Ortsmitte Ahlhorn	< 100	< 0,1
Wardenburg	Ortszentrum Wardenburg	< 100	< 0,1
	Sonstige Lagen	< 100	< 0,1
Edewecht	Ortszentrum Edewecht	100	0,2
Goldenstedt	Ortszentrum Goldenstedt	< 100	< 0,1
Wildeshausen	Innenstadtzentrum Wildeshausen	900	1,0
	Nebenzentrum Westring	400	0,5
Visbek	Ortszentrum Visbek	200	0,3
Oldenburg	Sonstige Lagen	2.000	2,7
Gesamt*		30.900	31,1

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. 30.900 m² untersuchungsrelevante Verkaufsfläche im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör angesiedelt, auf welcher ein Jahresumsatz von rd. 31,1 Mio. Euro generiert wird.

Hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör wird ein leichtes Übergewicht in den Lagen außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP Niedersachsen 2017 bzw. (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche ersichtlich. Demnach befinden sich im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör rd. 17.200 m² (bzw. rd. 56 %) der erfassten sortimentsspezifischen Verkaufsflächen außerhalb der betrachteten städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP Niedersachsen 2017 bzw. (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum. Dieses Angebot wird dort größtenteils durch die Randsortimente der Möbelmärkte bzw. weiterer großflächiger Fachmarktkonzepte (u. a. Baumärkte sowie Sonder- bzw. Restpostenmärkte) 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 2021, Kapitel 8.2.2).

4.3 NACHFRAGEANALYSE

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich dessen Auswirkungen im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör 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 städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP Niedersachsen 2017 bzw. (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche sowie relevanten Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum wird die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum für das Sortiment GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör dargestellt.

Die Stadt Cloppenburg weist eine unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 95 (IfH Köln 2019) 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 den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör dar.

Tabelle 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör im Untersuchungsraum

Kommune	Einwohner (30.09.2019)	Kaufkraft in Mio. Euro
		GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör
Cloppenburg	35.368	3,8
Emstek	12.231	1,3
Cappeln (Oldenburg)	8.364	0,9
Essen (Oldenburg)	9.113	1,0
Lastrup	6.998	0,8
Löningen	13.474	1,5
Lindern (Oldenburg)	4.927	0,5
Molbergen	8.923	0,8
Garrel	15.175	1,6
Bösel	8.216	0,8
Friesoythe	22.427	2,3
Barßel	13.032	1,3
Saterland	13.744	1,3
Summe Landkreis Cloppenburg	171.992	17,9
Esterwegen	5.398	0,5
Hilkenbrook	775	< 0,1
Lorup	3.193	0,3
Rastdorf	1.081	0,1
Vrees	1.774	0,2
Werlte	10.227	1,0
Spahnharrenstätte	1.543	0,2
Lahn	856	< 0,1
Lähden	4.802	0,5
Herzlake*	3.782	0,4
Menslage	2.442	0,3
Quakenbrück	13.484	1,4
Badbergen	4.593	0,5
Dinklage	13.111	1,5
Lohne*	23.800	2,8
Bakum	6.459	0,8
Vechta	32.648	3,8
Goldenstedt	9.868	1,1
Visbek	9.951	1,2
Wildeshausen	20.139	2,4
Großenkneten	16.244	1,8
Wardenburg	16.146	1,9
Hatten*	10.426	1,2

Kommune	Einwohner (30.09.2019)	Kaufkraft in Mio. Euro
		GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör
Oldenburg*	52.664	6,1
Edeweicht	22.519	2,5
Summe außerhalb Landkreis Cloppenburg	287.925	32,3
Summe**	459.917	50,2

Quelle: Bevölkerung: Landesamt für Statistik Niedersachsen; Kaufkraft: IFH 2019; 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)¹⁰ 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. 90. Die Zentralität im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör im Landkreis Cloppenburg beträgt gemäß REHK Landkreis Cloppenburg 2021 – Band 1 rd. 112 (vgl. Stadt + Handel 2021, Kapitel 4.2). 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 2025 abgebildet.

Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2025;
- Entwicklungsdynamik im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör;
- Entwicklung des Onlineanteils.

Gemäß REHK Landkreis Cloppenburg 2021 – Band 1 ist im Landkreis Cloppenburg bis Ende 2025 mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung von rd. 6,7 % zu rechnen (vgl. Stadt + Handel 2021, Kapitel 4.2). Gemäß Prognose des Landesamtes für Statistik Niedersachsen wird für die zum Untersuchungsraum zugehörigen Kommunen außerhalb des Landkreises Cloppenburg bis Ende 2025 ebenfalls eine po-

¹⁰ 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.

sitive Bevölkerungsentwicklung (+ rd. 5,2 %) prognostiziert. Im gesamten Untersuchungsraum ist mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung bis 2025 von insgesamt rd. 5,8 % zu rechnen.

Für den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine leicht positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels in Höhe von 0,8 % bis 2025 prognostiziert.

In Summe ergibt sich somit im Untersuchungsraum eine durchschnittlich positive Entwicklung der Kaufkraft im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör von + rd. 6,6 % bzw. rd. 3,3 Mio. Euro auf rd. 53,5 Mio. Euro.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.2) findet die dargestellte Kaufkraftentwicklung im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör Berücksichtigung.

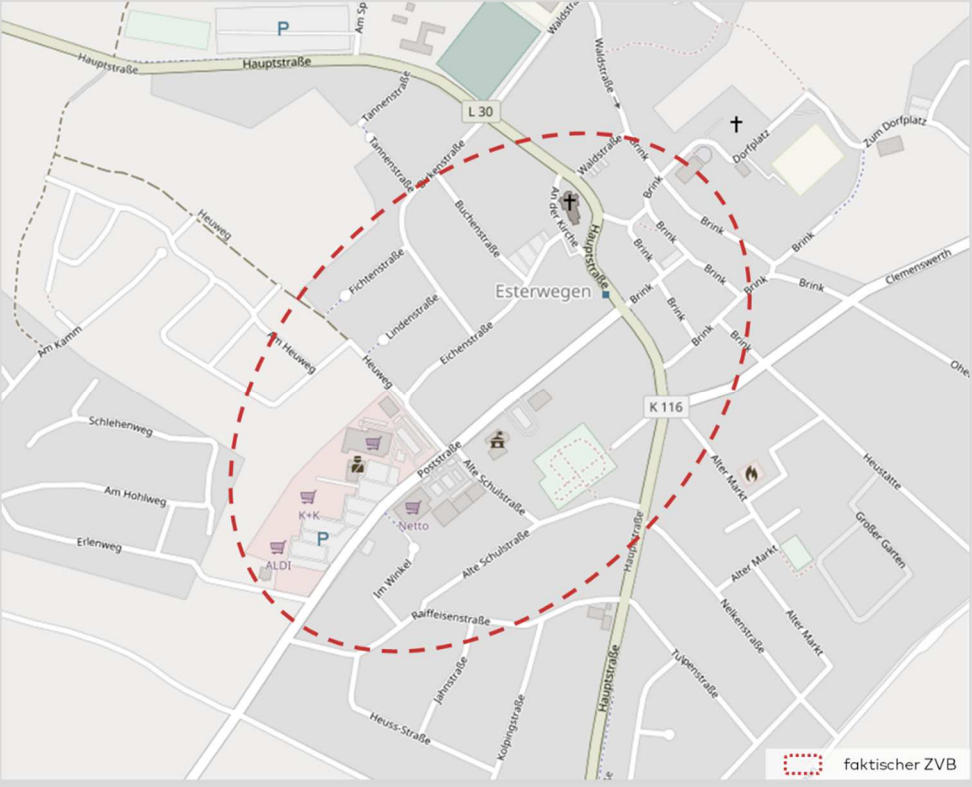
4.4 ANALYSE UND CHARAKTERISIERUNG DER STÄDTEBAULICH INTEGRIERTEN LAGEN BZW. (FAKTISCHEN) ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSRAUM

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP bzw. (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche.

Hinsichtlich der im Landkreis Cloppenburg verorteten städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP sei auf die Darstellungen und Ausführungen im REHK Landkreis Cloppenburg 2021 – Band 1 verwiesen (vgl. Stadt + Handel 2021, Kapitel 4.3 sowie Kapitel 8.2.2).

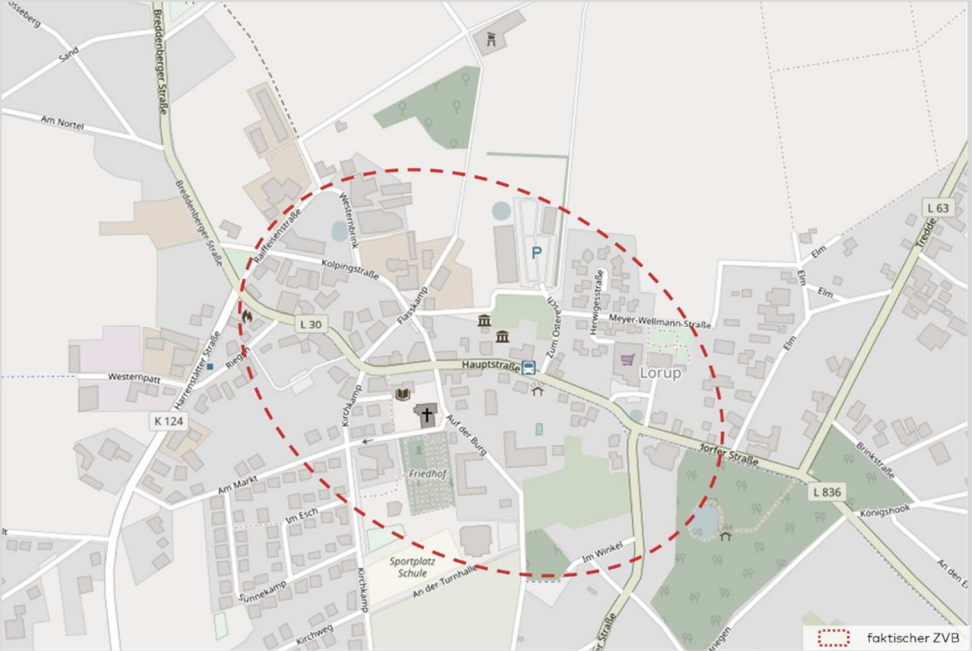
Für alle Kommunen außerhalb des Landkreises Cloppenburg werden (bezogen auf den Untersuchungsraum) nachfolgend (faktische) zentrale Versorgungsbereiche auf Grundlage der aktuellen Einzelhandels- und Infrastrukturen sowie bestehender Einzelhandelskonzepte (sofern vorhanden) dargestellt, in denen nennenswerte untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen bestehen (s. Kapitel 4.2). Die Darstellung der faktischen zentralen Versorgungsbereiche für Kommunen ohne eigenes kommunales Einzelhandelskonzept erfolgt schematisch unter Berücksichtigung von städtebaulichen und funktionalen Kriterien und auf Grundlage der aktuellen Einzelhandels- und Infrastrukturen. Es ist zu betonen, dass es bei der schematischen Darstellung der faktischen zentralen Versorgungsbereiche um keine abschließende räumliche Festsetzung handelt. Daher werden Sie als nicht parzellenscharfer Lagebereich dargestellt. Eine endgültige Bestimmung und Abgrenzung der faktischen zentralen Versorgungsbereiche ist in einem späteren Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu präzisieren, da es einer wertenden Gesamtbeurteilung der räumlichen Strukturen in der jeweiligen Kommune bedarf.

Tabelle 3: Steckbrief Ortszentrum Esterwegen

Ortszentrum Esterwegen	
Lage	
Verortung	Kernort Esterwegen
Ausdehnung	Das Ortszentrum Esterwegen erstreckt sich im Wesentlichen 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 (Auswahl größte Betriebe)	-
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Das Ortszentrum ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die Hauptstraße (L 30 bzw. K 116) erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltepunkte Esterwegen Einkaufszentrum und Poststraße.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Ortszentrum ist hauptsächlich entlang der Hauptstraße und Poststraße organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gemeinde Esterwegen
ZVB-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 Quelle: Eigene Vor-Ort-Analysen 11/2018; Kartengrundlage: openstreetmap – veröffentlicht unter ODbL.

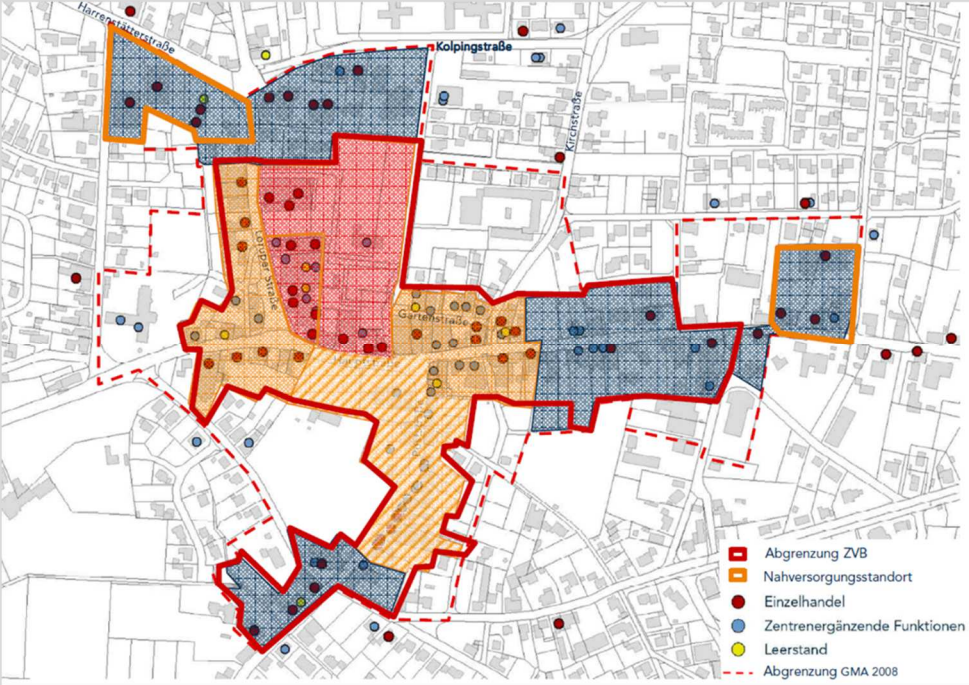
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Vor-Ort-Analyse Stadt + Handel 11/2018.

Tabelle 4: 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 (Auswahl größte Betriebe)	-
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Das Ortszentrum 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 (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 Quelle: Eigene Vor-Ort-Analysen 11/2018; Kartengrundlage: openstreetmap – veröffentlicht unter ODbL.

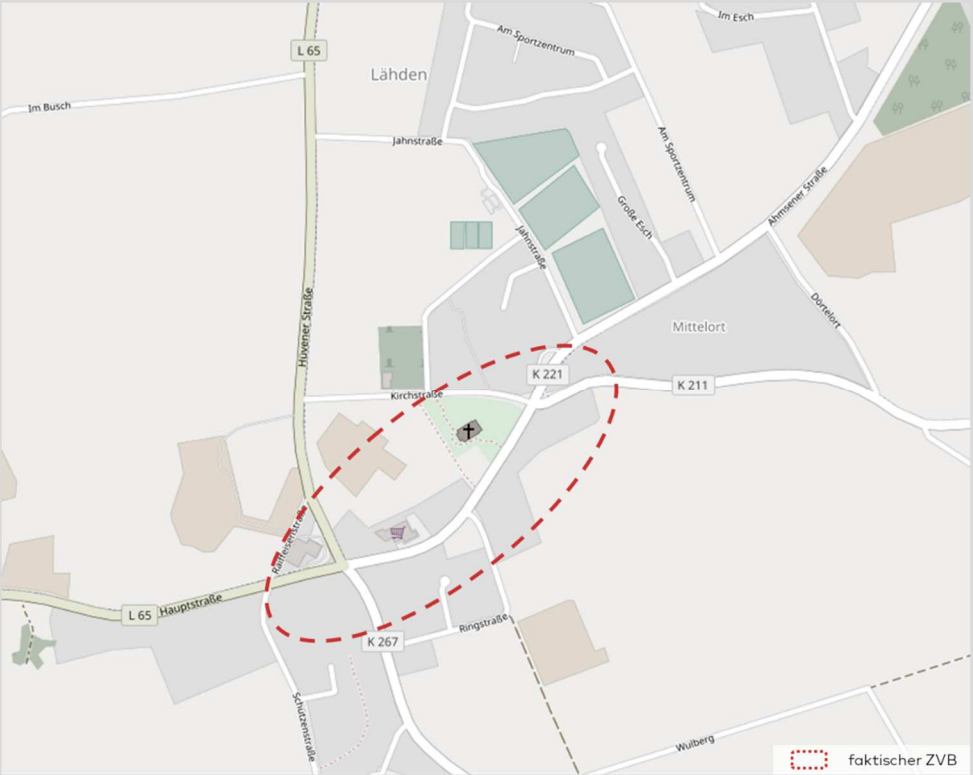
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Vor-Ort-Analyse Stadt + Handel 11/2018.

Tabelle 5: 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 (u.a. Möbel Bley), geprägt. Das Zentrum weist ergänzend ein Angebot an Gastronomie- und Dienstleistungen auf.
rel. Magnetbetriebe (Auswahl größte Betriebe)	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 (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 Quelle: EHK Werlte 2015 (Stadt + Handel 2015), S. 69.

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

Tabelle 6: 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 (Auswahl größte Betriebe)	-
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 (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 Quelle: Eigene Vor-Ort-Analysen 11/2018; Kartengrundlage: openstreetmap – veröffentlicht unter ODbL.

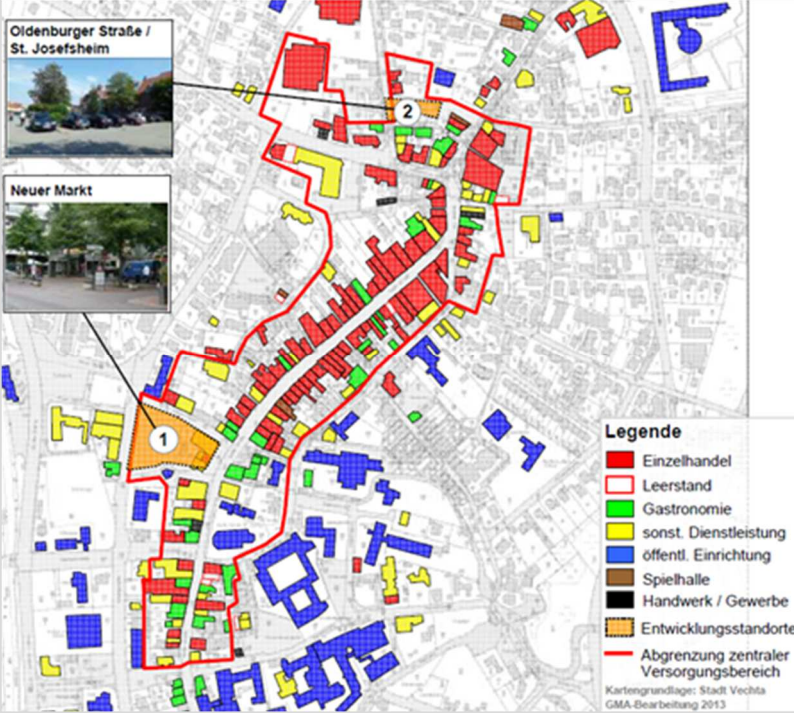
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Vor-Ort-Analyse Stadt + Handel 11/2018.

Tabelle 7: Steckbrief Ortszentrum Herzlake

Ortszentrum Herzlake	
Lage	
Verortung	Kernort Herzlake
Ausdehnung	Das Ortszentrum umfasst hauptsächlich die Grundstücksbereiche zwischen der Löniger 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 (Auswahl größte Betriebe)	-
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Das Ortszentrum ist über die Löniger 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/Löniger Straße dar.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gemeinde Herzlake
ZVB-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	
Quelle: Eigene Vor-Ort-Analysen 11/2018; Kartengrundlage: openstreetmap – veröffentlicht unter ODbL.	

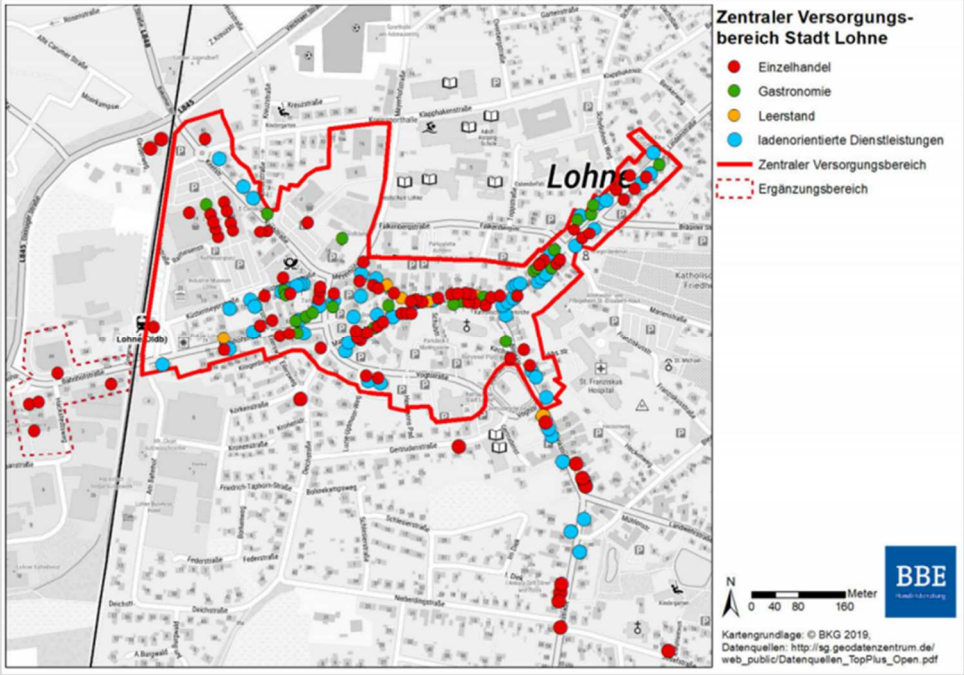
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Vor-Ort-Analyse Stadt + Handel 11/2018.

Tabelle 8: 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 (Auswahl größte Betriebe)	-
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 (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 Quelle: EHK Vechta 2014 (GMA 2014), S. 48.

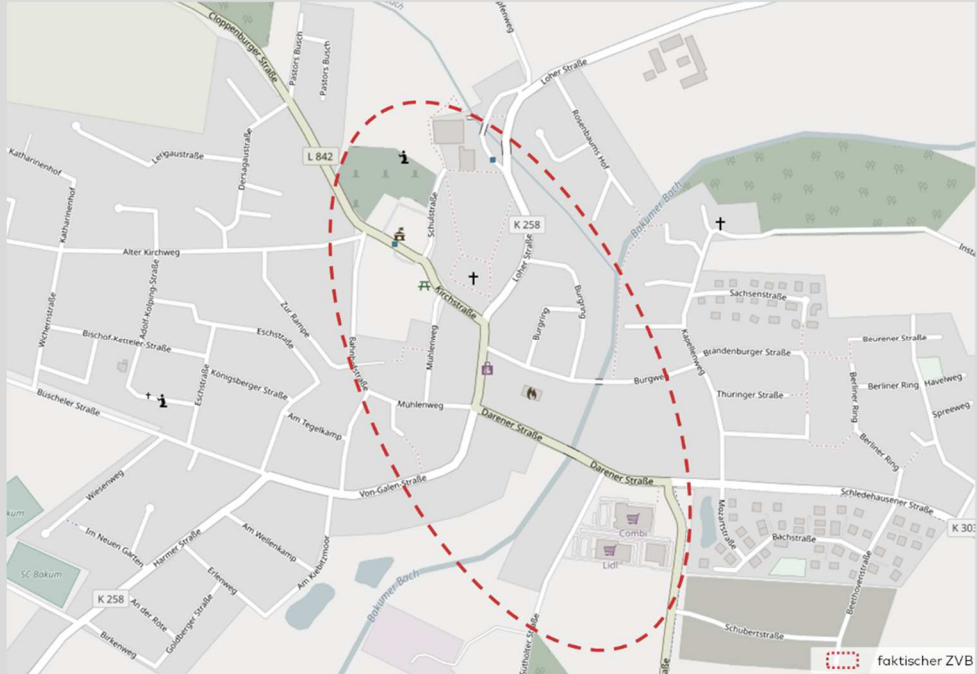
Quelle: EHK Vechta 2014 (GMA 2014), S. 44-48.

Tabelle 9: Steckbrief Hauptzentrum Lohne

Hauptgeschäftszentrum Lohne	
Lage	
Verortung	Kernstadt Lohne
Ausdehnung	Das Hauptzentrum erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Marktstraße, Keetstraße, Vogtstraße, Bahnhofsstraße, Brinkstraße und Lindenstraße. Im Westen wird er ZVB durch die Bahntrasse begrenzt, im Norden endet die räumliche Fassung im Bereich des E-Centers. Im Osten erstreckt sich der ZVB entlang der Lindenstraße bis auf die Höhe des Kinos, Im Süden endet das Zentrum an der Einmündung zur Vogtstraße.
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 (Auswahl größte Betriebe)	-
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 (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 Quelle: EHK Lohne 2020 (BBE 2020), S. 54.

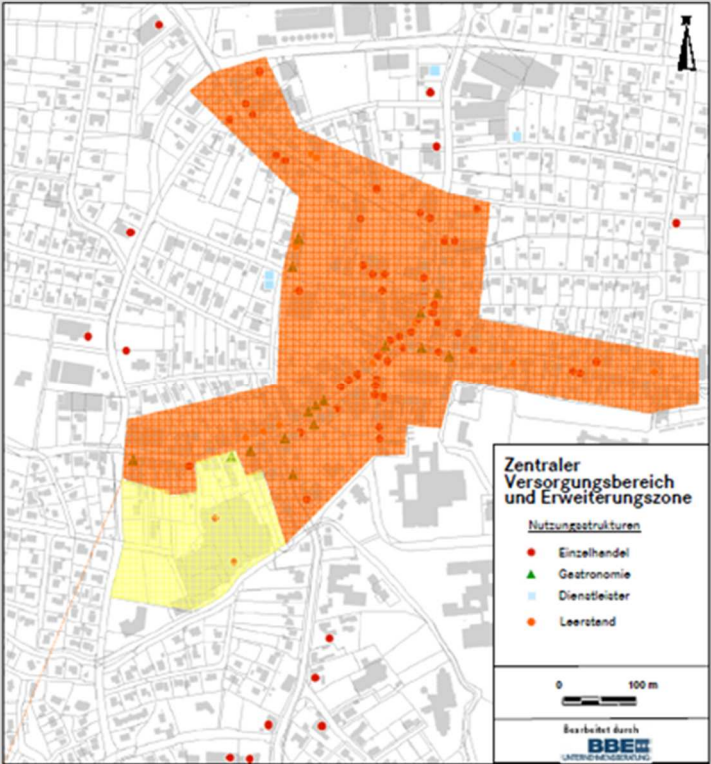
Quelle: EHK Lohne 2020 (BBE 2020), S. 52-56.

Tabelle 10: 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 (Auswahl größte Betriebe)	-
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 Bushaltepunkte (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 (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 Quelle: Eigene Vor-Ort-Analysen 11/2018; Kartengrundlage: openstreetmap – veröffentlicht unter ODbL.

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

Tabelle 11: Steckbrief Innenstadtzentrum Dinklage

Innenstadtzentrum Dinklage	
Lage	
Verortung	Kernstadt Dinklage
Ausdehnung	Der ZVB erstreckt sich entlang des Straßenzuges Lange Straße/Am Markt/Sanderstraße von der Ostendorfstraße 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 (Auswahl größte Betriebe)	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 (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 Quelle: EHK Dinklage 2008 (BBE 2008), S. 51.

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

Tabelle 12: 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 (Auswahl größte Betriebe)	-
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 Langenstraße dar.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion vorrangig für die Stadt Quakenbrück
ZVB-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 Quelle: Eigene Vor-Ort-Analysen 11/2018; Kartengrundlage: openstreetmap – veröffentlicht unter ODbL.

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

Tabelle 13: Steckbrief ZVB Großenkneten

ZVB Großenkneten	
Lage	
Verortung	Kernort Großenkneten
Ausdehnung	Der ZVB Großenkneten erstreckt sich entlang der Hauptstraße von der Einmündung Weißendornweg im Westen bis zur Einmündung der Straße „Markt“ im Osten.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur ist überwiegend geprägt durch Angebote aus dem kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
rel. Magnetbetriebe (Auswahl größte Betriebe)	-
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 den Kernort Großenkneten
ZVB-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 Quelle: EHK Großenkneten 2015 (GMA 2015), S. 47.

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

Tabelle 14: Steckbrief ZVB Ortsmitte Ahlhorn

ZVB Ahlhorn	
Lage	
Verortung	Ortsteil Ahlhorn
Ausdehnung	Der ZVB erstreckt sich entlang der Wildeshauser Straße zwischen der Bahntrasse im Osten und der Straße „Am Lehmsen“ 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 (Auswahl größte Betriebe)	-
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB ist für den MIV über die Wildeshauser Straße erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt den DB-Haltepunkt Ahlhorn im Westen des ZVB sowie über die Bushaltepunkte Ahlhorn Bahnhof und Ahlhorn Ruge.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist bandartig entlang der Wildeshauser Straße organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Ortsteil Ahlhorn und die umliegenden Siedlungsbereiche.
ZVB-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 Quelle: EHK Großenkneten 2015 (GMA 2105), S. 49.

Quelle: EHK Großenkneten 2015 (GMA 2105), S. 48-50.

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 Friedrichsstraße und Raiffeisenstraße dar.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur ist vor allem durch nahversorgungsrelevante Sortimente geprägt. Das Einzelhandelsangebot wird durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote arrondiert.
rel. Magnetbetriebe (Auswahl größte Betriebe)	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 naheliegende 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 (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 Quelle: Eigene Vor-Ort-Analysen 11/2018; Kartengrundlage: openstreetmap – veröffentlicht unter ODbL.

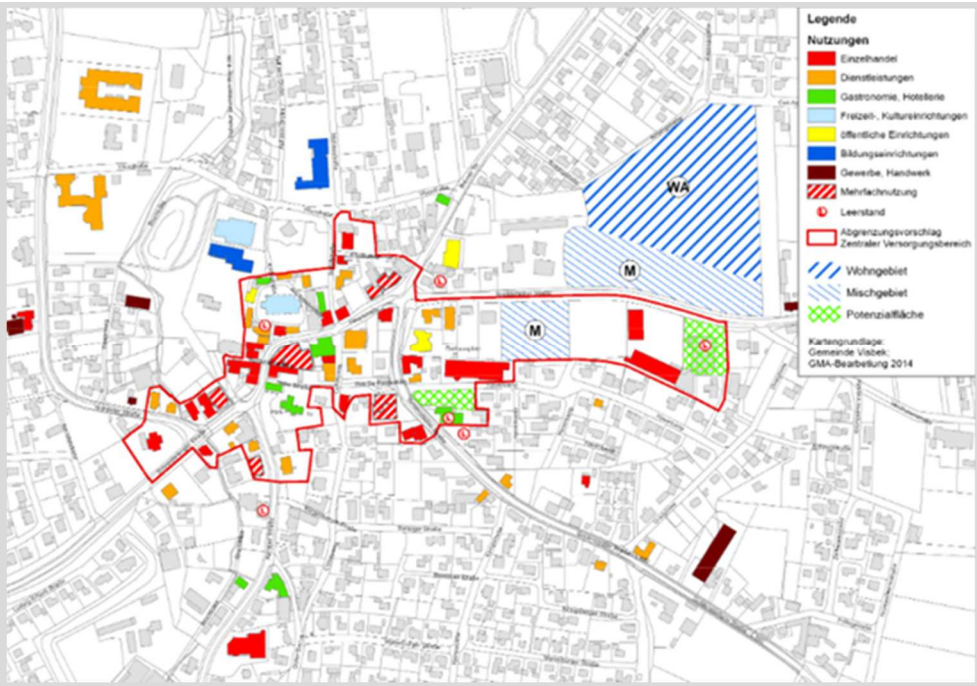
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Vor-Ort-Analyse Stadt + Handel 11/2018.

Tabelle 16: Steckbrief Ortszentrum Goldenstedt

Ortszentrum Goldenstedt	
Lage	
Verortung	Kernort Goldenstedt
Ausdehnung	Das Ortszentrum umfasst hauptsächlich die Bestandsstrukturen entlang der Hauptstraße.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur ist im Wesentlichen durch nahversorgungsrelevante Sortimente geprägt. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
rel. Magnetbetriebe (Auswahl größte Betriebe)	-
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 (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 Quelle: Eigene Vor-Ort-Analysen 11/2018; Kartengrundlage: openstreetmap – veröffentlicht unter ODbL.

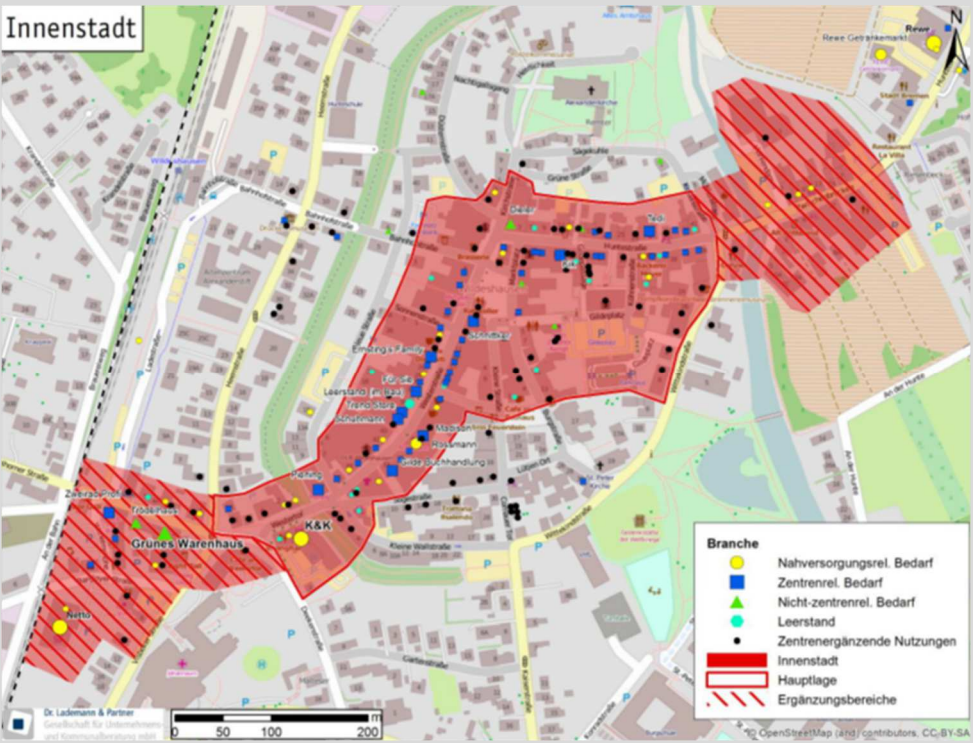
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Vor-Ort-Analyse Stadt + Handel 11/2018.

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 (u.a. Möbel Debbeler) geprägt. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
rel. Magnetbetriebe (Auswahl größte Betriebe)	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 (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 Quelle: EHK Visbek 2014 (GMA 2014), S. 34.

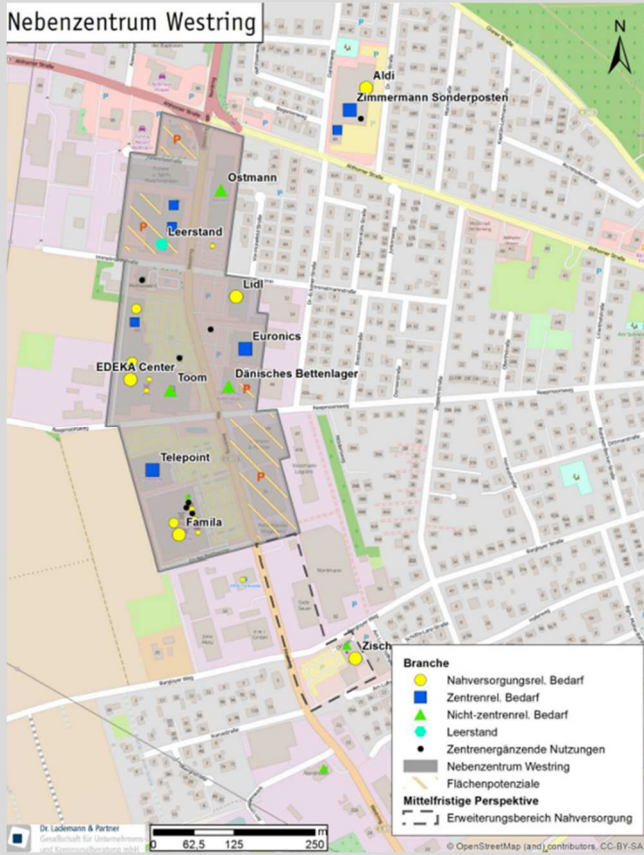
Quelle: EHK Visbek 2014 (GMA 2014), S. 31-35.

Tabelle 18: Steckbrief Innenstadtzentrum Wildeshausen

Innenstadtzentrum Wildeshausen	
Lage	
Verortung	Kernstadt Wildeshausen
Ausdehnung	Der ZVB umfasst den Bereich der Altstadt innerhalb des historischen Wallrings sowie die Ergänzungsbereiche am Westentor sowie beidseitig der Straße Zwischenbrücken.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des ZVB ist geprägt durch Angebote aus allen Warengruppen und Bedarfsstufen (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung, Schuhe). Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch diverse Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
rel. Magnetbetriebe (Auswahl größte Betriebe)	-
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 Bushaltepunkte (u.a. Wildeshausen Bahnhof, Wildeshausen Neue Straße und Wildeshausen Huntestraße).
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz entlang der Westerstraße und Huntestraße organisiert.
Versorgungsfunktion	Gesamtstädtische sowie überörtliche Versorgungsfunktion
ZVB-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 Quelle: EHK Wildeshausen 2015 (Dr. Lademann & Partner 2015), S. 75

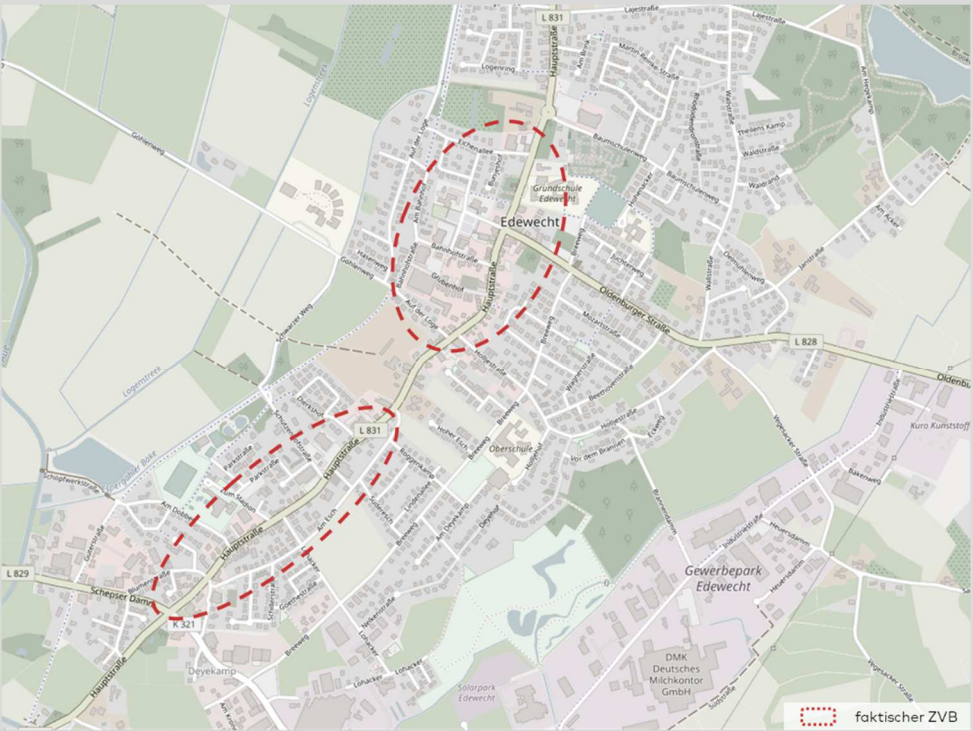
Quelle: EHK Wildeshausen 2015 (Dr. Lademann & Partner 2015), S. 74-76.

Tabelle 19: Steckbrief Nebenzentrum Westring (Wildeshausen)

Nebenzentrum Westring	
Lage	
Verortung	Südwestliche Kernstadt Wildeshausen
Ausdehnung	Der ZVB erstreckt sich entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Hauptverkehrsstraße Westring.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Diverse Fachmärkte (u.a. Familia, E-Center, Lidl, toom Baumarkt, Dänisches Bettenlager, Möbel Sonderpostenmarkt, ABC Schuhcenter, Takko Fashion, Euronics, Telepoint, Ostmann), ergänzt durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
rel. Magnetbetriebe (Auswahl größte Betriebe)	Möbel Sonderpostenmarkt
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB ist über die Hauptverkehrsstraße Westring mit Anbindung an die B 213 für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltepunkte Wildeshausen Westring/Immelmannstraße und Wildeshausen Westring/Familia).
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Funktional geprägtes Zentrum, im Wesentlichen bestehend aus einer Agglomeration verschiedener Fachmarktkonzepte entlang der Straße Westring.
Versorgungsfunktion	Gesamtstädtische sowie überörtliche Versorgungsfunktion
ZVB-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 Quelle: EHK Wildeshausen 2015 (Dr. Lademann & Partner 2015), S. 78

Quelle: EHK Wildeshausen 2015 (Dr. Lademann & Partner 2015), S. 77-79.

Tabelle 20: 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 (Auswahl größte Betriebe)	-
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 (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 Quelle: Eigene Vor-Ort-Analysen 11/2018; Kartengrundlage: openstreetmap – veröffentlicht unter ODbL.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Vor-Ort-Analyse Stadt + Handel 11/2018; das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Edewecht war zum Zeitpunkt der Erstellung des REHK Cloppenburg 2021 nicht öffentlich zugänglich.

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) – 30.900 m² VKF im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör angesiedelt, auf welcher ein Umsatz von rd. 31,1 Mio. Euro generiert wird;
- Hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör wird ein leichtes Übergewicht in den Lagen außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP bzw. (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche ersichtlich. Dieses Angebot wird dort größtenteils durch die Randsortimente der Möbelmärkte bzw. weiterer großflächiger Fachmarktkonzepte (u. a. Baumärkte sowie Sonder- bzw. Restpostenmärkte) sowie 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 2021 – Band 1 konnte ein Angebotsdefizit im Sortimentsbereich Möbel ausgemacht werden;
- Im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Wohneinrichtungszubehör sind bezogen auf den gesamten Untersuchungsraum (Zentralität rd. 90) 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 2025 im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör wie folgt entwickeln:
 - GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör um + rd. 6,8 % bzw. rd. 3,3 Mio. Euro auf rd. 53,5 Mio. Euro.

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

Marktposition des Planvorhabens

In diesem Kapitel erfolgt für das Planvorhaben eine Umsatzprognose im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör. Darüber hinaus ersetzt das REHK keine vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse – insbesondere nicht für andere zentrenrelevanten Randsortimente neben GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, für weitere nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente und für das Hauptsortiment Möbel.

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.

5.1 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN

Für die Umsatzprognose sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Gemäß BBE-Studie „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2017“ wird für die Warengruppe GPK/Geschenkartikel/Haushaltswaren als Randsortiment in Warenhäusern, im Möbeleinzelhandel und in Mehrsortimentsbetrieben eine Flächenproduktivitätsspanne von 1.200 - 1.800 Euro/m² VKF genannt wird (vgl. BBE 2017, S. 23);
- Der Untersuchungsraum weist ein (nach Einwohnern gewichtetes) unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 96; vgl. IfH 2019). Das bedeutet, die Kaufkraft liegt aktuell rd. 4 % unter dem bundesdeutschen Durchschnitt;
- 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 (interregionale) Wettbewerbsintensität als relativ ausgeprägt zu bewerten (s.o.).

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen wird für das Planvorhaben eine Flächenproduktivitätsspanne von 1.250 - 1.400 Euro/m² VKF pro Jahr für den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör angenommen.

Es ergeben sich für den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör – unter Berücksichtigung der avisierten Verkaufsfläche von 1.750 m² (s. Kapitel 3.2) somit insgesamt die nachfolgend dargestellten sortimentsspezifischen Umsätze in Spannweiten (Moderate Case und Worst Case).

Tabelle 21: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose (GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör)

Sortimente	Flächenproduktivität in Euro/m² VKF (Moderate/Worst Case)	Umsatz in Mio. Euro p. a.* (Moderate/Worst Case)
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	1.250 - 1.400	2,2 - 2,5

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

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).

Im Rahmen der Erstellung des REHK Landkreis Cloppenburg 2021 – Band 1 wurde mit Verweis auf die Notwendigkeit einer vertiefenden Untersuchung zunächst eine VKF von 600 m² als Minimum für marktübliche Wohnkaufhäuser angenommen wird (vgl. Stadt + Handel 2021, Kapitel 8). Im Sinne einer genaueren Ermittlung der raumverträglichen Randsortimentsgröße erfolgt im Rahmen der vorliegenden Untersuchung eine ergänzende detailliertere Betrachtung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeit für den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör.

6.1 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

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 im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich auf die städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP bzw. (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche der Kommunen im Untersuchungsraum zulässt.

Für den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör ist insbesondere das Maß der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum (s. Kapitel 4.1) von Relevanz.

Unter Berücksichtigung der im Untersuchungsraum positiven Entwicklung des sortimentsspezifischen 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 2025 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 2025. In der nachfolgenden städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen erfolgt der Bezug auf die Prognose 2025.

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. Weiterhin

ist darauf hinzuweisen, 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 (s. Kapitel 4.1). Der für die Bestandsstrukturen umsatzumverteilungsneutrale Anteil wird daher mit 10 % für die Berechnungen angenommen.

Es ist zu berücksichtigen, dass die ausgewiesenen prozentualen Umsatzumverteilungen aufgrund der Erhebungsmethodik („Cut-Off-Verfahren“ - Fokussierung auf ausgewählte Wettbewerbsstrukturen, s. Kapitel 2) höher als in Realität ausfallen. Das Vorgehen wird somit einem Worst Case-Ansatz gerecht.

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 2025		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Perspektivische Umsätze	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Cloppenburg	IZ Cloppenburg	3,4	0,4	10 - 12	3,7	0,4	10 - 11
	Sonstige Lagen	2,4	0,3 - 0,4	13 - 15	2,6	0,3 - 0,4	12 - 14
Barßel	OZ Barßel	< 0,1	*	*	< 0,1	*	*
	Sonstige Lagen	0,4	*	*	0,4	*	*
Bösel	OZ Bösel	0,1	*	*	0,1	*	*
	Sonstige Lagen	0,2	*	*	0,2	*	*
Cappeln (Oldenburg)	OZ Cappeln	0,5	*	*	0,5	*	*
	Sonstige Lagen	< 0,1	*	*	< 0,1	*	*
Emstek	OZ Emstek	0,4	*	*	0,4	*	*
	Sonstige Lagen	0,6	*	*	0,6	*	*
Essen (Oldenburg)	OZ Essen (Oldenburg)	0,1	*	*	0,1	*	*
	Sonstige Lagen	0,4	*	*	0,4	*	*
Friesoythe	IZ Friesoythe	3,0	0,1 - 0,2	5 - 6	3,2	0,1 - 0,2	~ 5
	Sonstige Lagen	1,2	*	*	1,3	*	*
Garrel	OZ Garrel	0,2	*	*	0,2	*	*
	Sonstige Lagen	1,2	< 0,1	7 - 8	1,3	< 0,1	~ 7
Lastrup	OZ Lastrup	0,7	*	*	0,7	*	*
Lindern (Oldenburg)	OZ Lindern (Oldenburg)	0,7	*	*	0,7	*	*
	Sonstige Lagen	0,7	*	*	0,7	*	*
Löningen	IZ Löningen	1,0	*	*	1,0	*	*
	Sonstige Lagen	1,5	*	*	1,6	*	*
Molbergen	OZ Molbergen	0,8	*	*	0,8	*	*

Fortsetzung Tabelle 22

Kommune	Lage	Bestand			Prognose 2025		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Perspektivische Umsätze	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Saterland	OZ Saterland	0,4	*	*	0,4	*	*
	Sonstige Lagen	0,5	*	*	0,5	*	*
Esterwegen	OZ Esterwegen	< 0,1	*	*	< 0,1	*	*
	Sonstige Lagen	< 0,1	*	*	< 0,1	*	*
Lorup	Ortszentrum Lorup	< 0,1	*	*	< 0,1	*	*
Werlte	OZ Werlte	0,9	*	*	0,9	*	*
	Sonstige Lagen	1,4	~ 0,2	14 - 15	1,4	~ 0,2	13 - 15
Lähden	OZ Lähden	< 0,1	*	*	< 0,1	*	*
Herzlake	OZ Herzlake	0,4	*	*	0,4	*	*
Vechta	IZ Vechta	0,5	*	*	0,6	*	*
	Sonstige Lagen	< 3,0	~ 0,3	16 - 17	< 3,0	~ 0,3	15 - 17
Lohne	HZ Lohne	0,4	*	*	0,4	*	*
	Sonstige Lagen	< 1,0	*	*	< 1,0	*	*
Bakum	OZ Bakum	< 0,1	*	*	< 0,1	*	*
Dinklage	IZ Dinklage	0,9	*	*	0,9	*	*
Quakenbrück	IZ Quakenbrück	< 0,1	*	*	< 0,1	*	*
Großenkneten	ZVB Großenkneten	< 0,1	*	*	< 0,1	*	*
	ZVB Ortsmitte Ahlhorn	< 0,1	*	*	< 0,1	*	*
Wardenburg	OZ Wardenburg	< 0,1	*	*	< 0,1	*	*
	Sonstige Lagen	< 0,1	*	*	< 0,1	*	*
Edewecht	OZ Edewecht	0,2	*	*	0,2	*	*
Goldenstedt	OZ Goldenstedt	< 0,1	*	*	< 0,1	*	*
Wildeshausen	IZ Wildeshausen	1,0	*	*	1,0	*	*
	NZ Westring	0,5	*	*	0,5	*	*
Visbek	Ortszentrum Visbek	0,3	*	*	0,3	*	*
Oldenburg	Sonstige Lagen	2,7	0,3 - 0,4	13 - 14	2,9	0,3 - 0,4	12 - 14
Zwischensumme**		31,1	2,0 - 2,2	-	16,5	2,0 - 2,2	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“)		~ 0,2					
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 90 % 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 Höhe¹¹ für eine städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP bzw. einen (faktischen) 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 2021 – Band 1 als zentrenrelevant eingestuft (vgl. Stadt + Handel 2021, Kapitel 6). 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. 56 %) 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 städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP bzw. (fak-

¹¹ Eine Darstellung bzw. Ausweisung der Umsatzumverteilungen auf einzelne Lagen erfolgt nur im Falle einer monetären Umsatzumverteilung von min. 50.000 Euro (rd. 0,1 Mio. Euro).

tischen) zentralen Versorgungsbereiche. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass Umsatzumverteilungen insbesondere die Randsortimentsbereiche systemgleicher und systemähnlicher Wettbewerber betreffen und somit zu relativieren sind. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die Randsortimente üblicherweise lediglich einen relativ geringen Anteil am Gesamtumsatz von Möbelmärkten ausmachen. 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 städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP bzw. (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche statt.

6.3 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER UMSATZUMVERTEILUNGEN FÜR STÄDTEBAULICH INTEGRIERTE LAGEN BZW. (FAKTISCHE) ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSRAUM

Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum Cloppenburg

Für die Bestandsstrukturen im Innenstadtzentrum Cloppenburg ergeben sich – unter anteiliger Berücksichtigung der Entwicklung der Kaufkraftpotenziale – vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör i. H. v. rd. 0,4 Mio. Euro bzw. von rd. 10 - 11 %. Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere die beiden inhabergeführten, strukturprägenden Betriebe mit einer spezialisierten und qualitativ hochwertigen Angebotsausstattung insbesondere in den Sortimenten Porzellan und Haushaltswaren.¹² 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 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 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 das **Innenstadtzentrum Cloppenburg** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind angesichts der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nicht auszuschließen.

¹² In diesem Kontext ist zu erwähnen, dass sich für den im Nachgang der Bestandserfassung eröffneten Möbelanbieter „Kabs Polsterwelt“ aufgrund seiner Angebotsspezialisierung auf das Segment Möbel keine nennenswerten Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör ergeben.

Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum Friesoythe

Für die Bestandsstrukturen im Innenstadtzentrum Friesoythe ergeben sich – unter anteiliger Berücksichtigung der Entwicklung der Kaufkraftpotenziale – vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör i. H. v. rd. 0,1 - 0,2 Mio. Euro bzw. von rd. 5 %. Von den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist vorrangig das im Innenstadtzentrum ansässige großflächige inhabergeführten Fachgeschäft betroffen, für das 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 Innenstadtzentrum Friesoythe angesiedelten Fachmärkte (u. a. Zimmermann Sonderpostenmarkt, Famila, Dänisches Bettenlager und Tedi). Unter Berücksichtigung der monetären Höhe der Umsatzumverteilungen ist eine vorhabeninduzierte Gefährdung für diese Märkte 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 das **Innenstadtzentrum Friesoythe** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht vollends auszuschließen.

Auswirkungen auf die weiteren städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP bzw. (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum

Für die weiteren im Untersuchungsraum verorteten städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP bzw. (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche ergeben sich – unter anteiliger Berücksichtigung der Entwicklung der Kaufkraftpotenziale – Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **weiteren städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP bzw. (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche** im Untersuchungsraum in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die weiteren Versorgungsstrukturen in den sonstigen Lagen im Untersuchungsraum

Durch die geprüfte Verkaufsfläche ergeben sich – unter anteiliger Berücksichtigung der Entwicklung der Kaufkraftpotenziale – nachfolgende Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich GPK/ Hausrat/Einrichtungszubehör:

- Sonstige Lagen in Cloppenburg: rd. 0,3 - 0,4 Mio. Euro bzw. rd. 12 - 14 %;
- Sonstige Lagen in Garrel: rd. < 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 7 %;
- Sonstige Lagen in Werlte: rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 13 - 15 %;
- Sonstige Lagen in Vechta: rd. 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 15 - 17 %;
- Sonstige Lagen in Oldenburg: rd. 0,3 - 0,4 Mio. Euro bzw. rd. 12 - 14 %.

In Cloppenburg (u. a. Famila, OBI, hagebaumarkt, Zimmermann Sonderposten, Action, Tedi, Dänisches Bettenlager) und Garrel (u. a. Combi, BBM Baumarkt, Zimmermann Sonderposten, Sonderpreis Baumarkt, Möbelhaus Janssen) verteilen sich die Umsatzumverteilungen jeweils auf eine Vielzahl von Bestandsbetrieben bzw. überwiegend auf Randsortimentsverkaufsflächen von strukturprägenden Fachmärkten. Unter Berücksichtigung der monetär als gering bis moderat zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen nicht zu erwarten.

In Werlte tangieren die Umsatzumverteilungen im Wesentlichen den Möbelanbieter Wilken (Kombinationsstandort aus Wohnkaufhaus und Möbelmitnahmemarkt), in Vechta das Möbelhaus Nemann sowie in Oldenburg das Möbelhaus Buss. Die vorgenannten Betreiber verfügen über attraktive Verkaufsflächendimensionierungen und profitieren von Kopplungseffekten am Standort. Darüber hinaus weisen insbesondere die Möbelhäuser Nemann (Vechta) und Buss (Oldenburg) aufgrund ihrer Nähe zur Bundesautobahn 28 und 29 bzw. zur Bundesstraße 69 eine verkehrsgünstige Lage auf. Angesichts der monetären Höhe der Umsatzumverteilungen sind negative Auswirkungen für diese Betriebe nicht zu erwarten. In diesem Kontext ist zu berücksichtigen, dass der Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör als deutlich untergeordnetes Randsortiment der Möbelmärkte einen relativ geringen Anteil am Gesamtumsatz ausmacht.

Für die weiteren Versorgungsstrukturen in den sonstigen Lagen im Untersuchungsraum sind empirisch nicht mehr valide darstellbare Umsatzumverteilungen zu erwarten, welche keine städtebaulich negativen Auswirkungen induzieren (s. Kapitel 6.1).

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **weiteren Versorgungsstrukturen in den sonstigen Lagen** sind nicht zu erwarten.

6.4 FAZIT

Vorhabenbedingte negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung für die Innenstadtzentren Cloppenburg und Friesoythe sind nicht vollkommen auszuschließen. Vor dem Hintergrund der ermittelten (einzelbetrieblichen) Umsatzumverteilungen und der in diesem Kontext dargestellten städtebaulich-funktionalen Risiken für die vorgenannten Stadtzentren in Cloppenburg und Friesoythe kann die projektierte Verkaufsfläche im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör von 1.750 m² nicht als städtebaulich verträgliche 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 im 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 Aus-

wirkungen für die städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP bzw. die (faktischen) 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 1,4 - 1,5 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 - 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 7 - 8 % 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 – rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 3 - 4 % betragen. Diese Umsatzumverteilungen sind als verkraftbar einzustufen. Demnach ist gemäß der empfohlenen Entwicklungsvariante auch eine Bestandsgefährdung des strukturprägenden, inhabergeführten Fachgeschäftes mit Hauptsortiment GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör angesichts der zu erwartenden Umsatzumverteilungen von unter 10 % nicht mehr zu erwarten.
- Im Zuge der empfohlenen Verkaufsflächenreduktion ergeben sich darüber hinaus folgende – im Kontext der vorangehenden Ausführungen als verträglich einzustufende – Umsatzumverteilungen für die weiteren Versorgungsstrukturen in den sonstigen Lagen im Untersuchungsraum:
 - Sonstige Lagen in Cloppenburg: rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 9 - 10 %;
 - Sonstige Lagen in Garrel: rd. < 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 5 %;
 - Sonstige Lagen in Werlte: rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 9 - 10 %;
 - Sonstige Lagen in Vechta: rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 10 - 11 %;
 - Sonstige Lagen in Oldenburg: rd. 0,2 - 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 8 - 9 %.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP bzw. die (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche sowie die weiteren Versorgungsstrukturen in den sonstigen Lagen 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 absatzwirtschaftlich und städtebaulich verträgliche Randsortimentsgröße für das Planvorhaben bewertet werden.

7 Zusammenfassung

In Cloppenburg ist im Gewerbepark Cloppenburg West die Ansiedlung eines Kombinationsstandortes aus einem Möbelhaus und einem Möbelmitnahmemarkt geplant. Das Planvorhaben ist mit einer Gesamtverkaufsfläche von 34.000 m² projektiert. Die avisierten Möbelmärkte weisen dabei Gesamtverkaufsflächen von 27.000 m² (Möbelhaus) und 7.000 m² (Möbelmitnahmemarkt) auf.

Schwerpunkt dieses Gutachtes war die Herleitung einer absatzwirtschaftlich und städtebaulich verträglichen Randsortimentsgröße für die Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör. Für den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör ist im Zuge der Realisierung des Planvorhabens eine Verkaufsfläche von 1.750 m² projektiert. In diesem Kontext erfolgte im Rahmen der vorliegenden Untersuchung eine detailliertere Betrachtung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen 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 absatzwirtschaftlichen Auswirkungen städtebaulich negative Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum Cloppenburg und das 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 Umsatzumverteilungen und der städtebaulich-funktionalen Risiken durch das Planvorhaben ist aus fachgutachterlicher Sicht daher eine Reduzierung der Randsortimentsgröße im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör auf 1.200 m² zu empfehlen.

Eine Verkaufsfläche von 1.200 m² im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör kann als absatzwirtschaftlich und städtebaulich verträglich für das Planvorhaben bewertet werden.

Darüber hinaus ersetzt die vorliegende Untersuchung keine vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse – insbesondere nicht für andere zentrenrelevanten Randsortimente neben GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, für weitere nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente und für das Hauptsortiment Möbel sowie eine Prüfung der Konformität zu weiteren Vorgaben der Landesplanung (z. B. Kongruenzgebot).

Im Nachgang des vorliegenden REHK Cloppenburg 2021 bedarf es im Rahmen eines Aufstellungsverfahrens für einen Bauleitplan daher einer dezidierten Prüfung der Raumverträglichkeit des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung konkreter bzw. belastbarer Rahmendaten (u. a. Vorhabenstandort, Betriebstyp und ggf. Betreiber, Verkaufsflächendimensionierung, Flächenprogramm) sowie der regional-

und landesplanerischen Vorgaben (u. a. Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot, Beeinträchtigungsverbot).

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG	SEITE
Abbildung 1:	Mikrostandort des Planvorhabens 12
Abbildung 2:	Einzugsgebiet (auf Basis Hauptsortiment Möbel) des Planvorhabens nach Zonen 17
Abbildung 3:	Untersuchungsraum des Planvorhabens (für den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör) 18

Tabellenverzeichnis

TABELLE		SEITE
Tabelle 1:	Untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel Methodik)	20
Tabelle 2:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör im Untersuchungsraum	23
Tabelle 3:	Steckbrief Ortszentrum Esterwegen	26
Tabelle 4:	Steckbrief Ortszentrum Lorup	27
Tabelle 5:	Steckbrief Stadtzentrum Werlte	28
Tabelle 6:	Steckbrief Ortszentrum Lähden	29
Tabelle 7:	Steckbrief Ortszentrum Herlake	30
Tabelle 8:	Steckbrief Innenstadtzentrum Vechta	31
Tabelle 9:	Steckbrief Hauptzentrum Lohne	32
Tabelle 10:	Steckbrief Ortszentrum Bakum	33
Tabelle 11:	Steckbrief Innenstadtzentrum Dinklage	34
Tabelle 12:	Steckbrief Stadtzentrum Quakenbrück	35
Tabelle 13:	Steckbrief ZVB Großenkneten	36
Tabelle 14:	Steckbrief ZVB Ortsmitte Ahlhorn	37
Tabelle 15:	Steckbrief Ortszentrum Wardenburg	38
Tabelle 16:	Steckbrief Ortszentrum Goldenstedt	39
Tabelle 17:	Steckbrief Ortszentrum Visbek	40
Tabelle 18:	Steckbrief Innenstadtzentrum Wildeshausen	41
Tabelle 19:	Steckbrief Nebenzentrum Westring (Wildeshausen)	42
Tabelle 20:	Steckbrief Ortszentrum Edeweht	43
Tabelle 21:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose (GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör)	47
Tabelle 22:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	49

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

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

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

BBE (2020): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Lohne (Fortschreibung 2019/2020), Hamburg.

Dr. Lademann & Partner (2015): Perspektiven in der Einzelhandelsentwicklung in Stadt Wildeshausen - Einzelhandelsentwicklungskonzept, Hamburg.

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 (2020): Hahn Retail Estate Report 2020/2021, Bergisch Gladbach.

IFH Köln (2019): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2019, Köln.

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

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

Stadt + Handel (2021): Regionales Einzelhandelskonzept für den Landkreis Cloppenburg, 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
NZ	Nebenzentrum
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