

Absender	Bedenken und Anregungen	Abwägung der Stellungnahmen zum regionalen Einzelhandelskonzept für den Landkreis Cloppenburg (Entwurfsstand: 04.12.2018)
Oldenburgische IHK		
1.1	<p>Vom REHK 1 liegen der IHK zwei Bearbeitungsstände vor (10/2018 und 12/2018). Wir stellen fest, dass diese sich in einem wesentlichen Punkt voneinander unterscheiden: Die von Stadt + Handel angenommene Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens liegt im Bearbeitungsstand 10/2018 bei rd. 32.000 m<sup>2</sup>. Diese Verkaufsflächengröße wurde laut einem Pressebericht auch in der vertraulichen Sitzung des Verwaltungsausschuss der Stadt Cloppenburg am 11.06.2018 kommuniziert (vgl. Der Münsterländer vom 13.06.2018). In dieser Sitzung wurde dem Verkauf eines stadteigenen Grundstücks an die XXXLutz-Gruppe aus Österreich zugestimmt. Außerdem war das REHK Gegenstand der Sitzung des Ausschusses für Planung und Umwelt des Landkreises Cloppenburg am 22.11.2018. Es kann über das Bürgerinfo-System heruntergeladen werden.</p> <p>Im Bearbeitungsstand 12/2018 gehen Stadt + Handel allerdings von einer Verkaufsflächengröße von rund 34.000 m<sup>2</sup> aus. Dies entspricht einer Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche um 6 %. Es stellt sich uns die Frage, weshalb die geplante Verkaufsfläche noch weiter vergrößert worden ist. Wir halten es für erforderlich, an geeigneter Stelle des REHK B1 im Bearbeitungsstand 12/2018 den Verkaufsflächenzuwachs zu erläutern.</p>	<p>Im Zuge der Erarbeitung des REHK für den Landkreis Cloppenburg änderten sich die Rahmenbedingungen des Möbelvorhabens mehrfach. In der Entwurfsfassung vom 04.12.2018 wird im REHK für den Landkreis Cloppenburg ein Möbelvorhaben mit insgesamt 34.000 m<sup>2</sup> GVKF (davon 27.000 m<sup>2</sup> GVKF für ein Möbelhaus und 7.000 m<sup>2</sup> GVKF für einen Möbelmitnahmemarkt) berücksichtigt.</p> <p>Das REHK setzt in der überarbeiteten Fassung den klaren, inhaltlichen Fokus auf die Überprüfung des Integrationsgebotes (Ziel 2.3 Satz 06 b) und damit auf die Ermittlung von raumverträglichen, zentrenrelevanten Randsortimentsanteilen des in Rede stehenden Möbelvorhabens.</p> <p>Die Dimensionierung (und Verträglichkeit) des Gesamtvorhabens ist in Folgestudien zu klären.</p> <p>Das REHK kommt allerdings bereits in der vorliegenden Entwurfsfassung zu dem Schluss, dass ein Möbelvorhaben mit 34.000 m<sup>2</sup> GVKF aufgrund der Aussagen zur Raumverträglichkeit der untersuchten Randsortimente insgesamt als</p>

		<p>überdimensioniert erscheint. In der überarbeiteten Entwurfsfassung werden deutliche Hinweise auf die Überdimensionierung des Gesamtvorhabens hinterlegt.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
1.2	<p><b>REHK 2019 – Band I: Kapitel 3 (Methodik)</b></p> <p>Aus Sicht der Oldenburgischen IHK ist die Vorgehensweise Kommunale Hearings durchzuführen, um alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen lassen zu können, grundsätzlich zu begrüßen. Für uns ist jedoch problematisch, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunen außerhalb des Landkreises,</li> <li>• die benachbarten Landkreise und die</li> <li>• sonstigen Träger öffentlicher Belange — zu denen auch die Oldenburgische IHK gehört - nicht in diese frühzeitigen Beteiligungsschritte eingebunden wurden und somit im Vorfeld keine Möglichkeit zur Stellungnahme hatten (vgl. S. 10 in Tabelle 1).</li> </ul> <p>Durch eine frühere Beteiligung hätten verschiedene, vor allem methodische Fragen zu dem vorliegenden Entwurf angesprochen und geklärt werden können. Unverständlich und bedauerlich ist für uns zudem, dass uns die Teilnahme an den Arbeitskreissitzungen mündlich avisiert war. Insofern teilen wir die Auffassung des Gutachters im Rahmen dieses Verfahrens nicht, nach der „auf diese Weise [sicher gestellt werde] (...), dass im Erarbeitungsprozess alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes einfließen.“ (vgl. REHK 1, S. 5).</p>	<p>Es erscheint sinnvoll, dass die relevanten Behörden und Träger öffentlicher Belange bei vorliegenden konkreten, standortbezogenen Untersuchungen zu den absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen eines Erörterungstermin zu den Untersuchungsergebnissen beteiligt werden. Diese Ergebnisse liegen mit dem Stand der Bände I und II des REHK noch nicht vor, da weder eine abschließende Bewertung der verträglichen Gesamtverkaufsfläche noch der Verträglichkeit und landesplanerischen Konformität der zentrenrelevanten Randsortimente (Ausnahme: Städtebauliche Verträglichkeit der Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör) erfolgt.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
1.3	<p><b>REHK 2019 – Band I: Kapitel 4 (Markt- und Standortanalyse)</b></p> <p>In Tabelle 6 „Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte</p>	<p>Wie von der IHK Oldenburg richtigerweise herausgestellt handelt es sich bei der</p>

	<p>im Landkreis Cloppenburg" werden auf Sortimentsebene die Verkaufsfläche in m<sup>2</sup>, der Umsatz in Mio. Euro, die Kaufkraft in Mio. Euro sowie die Zentralität angegeben. Die Tabelle basiert auf der Einzelhandels-Bestandserhebung des Gutachters, seinen Schätzungen der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Sortimente und der Kaufkraft-Kennziffern der IFH Retail Consultants GmbH (vgl. REHK 1 S. 28). Stadt + Handel ermittelt hieraus eine Zentralität „Gesamt" für den Landkreis Cloppenburg von 0,83.</p> <p>Die Oldenburgische IHK nutzt die Marktdaten der Michael Bauer Research GmbH. Das Unternehmen gibt für den Landkreis Cloppenburg für das Jahr 2017 eine Zentralität von 91 % an. (Für einzelne Warengruppen stellt Michael Bauer standardmäßig keine Zentralitätswerte zur Verfügung.) Auf Ebene des Landkreises besteht somit eine Differenz von 8 % zwischen den beiden Kennziffern. Wir verkennen nicht, dass sich aufgrund von unternehmensspezifischen Arbeitsweisen und Analysemethoden gewisse Unterschiede in den Kennzahlen unterschiedlicher Anbieter ergeben. Ein Unterschied von 8 % erscheint uns jedoch zu hoch, um diesen lediglich auf die Arbeitsweise der Anbieter zurückzuführen. Dies ist zu prüfen.</p> <p>Wir sind dabei der Auffassung, dass die Differenz der Zentralitätswerte für den Landkreis Cloppenburg u. a. aus folgenden Gründen entsteht:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aktualität der Datenbasis</li> </ol> <p>In der Fußnote 2 führt Stadt + Handel aus, dass es sich bei der Bestandserhebung im Februar und März 2018 um eine Stichtagserhebung handelt. Aus methodischen Gründen könnten daher Entwicklungen, die zum Stichtag noch nicht eingetreten waren, nicht im Rahmen der quantitativen Analyse berücksichtigt werden. Es erfolge bei entsprechender Relevanz jedoch eine</p>	<p>Bestandserhebung im Februar und März 2018 um eine Stichtagserhebung. Diese Stichtagserhebung dient als wesentliche empirische Grundlage für das REHK. Im Sinne einer einheitlichen Datenbasis für den gesamten Landkreis Cloppenburg werden einzelne Entwicklungen, die zum Stichtag noch nicht eingetreten waren, im Rahmen der quantitativen Analyse nicht berücksichtigt.</p> <p>Stadt + Handel erkennt an, dass es sich bei dem Möbelanbieter „Kabs Polsterwelt" um einen relevanten Einflussfaktor insb. bei der Ableitung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale handelt. Im Kontext der Neueröffnung der Filiale von „Kabs Polsterwelt" werden Stadt + Handel die ermittelten absatzwirtschaftlichen Potenziale – aufgrund der Angebotsstruktur des Möbelanbieters (Spezialisierung auf das Segment Möbel) – insb. im Sortimentsbereich Möbel nochmals tiefergehend prüfen.</p> <p>Hinsichtlich der Auswirkungen durch die Neuansiedlung von „Kabs Polsterwelt" auf die ausgewiesenen Zentralitäten für den Landkreis Cloppenburg verweist Stadt + Handel auf die Ausführungen im REHK zur Segmentierung des Möbelmarktes und auf die Tatsache, dass auch kleine bis mittelgroße Strukturen einen wesentlichen Aspekt im Möbel-Angebotsmix ausmachen. Aufgrund der ebenfalls im REHK dargestellten interregionalen Wettbewerbssituation (mit größeren</p>
--	--	--

	<p>qualitative Würdigung (vgl. REHK 1, S. 10).</p> <p>Wir halten es für erforderlich, die am 27. September 2018 erfolgte Neueröffnung der Filiale von „Kabs Polsterwelt“ im ZVB der Cloppenburger Innenstadt nicht nur qualitativ sondern auch quantitativ zu würdigen. Laut Fachpresse hat sich hierdurch die Verkaufsfläche im Sortiment Möbel im Landkreis Cloppenburg um knapp 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erhöht (vgl. <a href="https://www.moebelkultur.de/news/filiale-in-cloppenburg-ist-am-netz/">https://www.moebelkultur.de/news/filiale-in-cloppenburg-ist-am-netz/</a>; aufgerufen am 25.01.2019). Wir gehen davon aus, dass sich dieses Plus von 15 % an Verkaufsfläche auch auf die Zentralitätswerte des Landkreises Cloppenburg und alle hierauf basierenden gutachterlichen Analysen und Empfehlungen auswirkt.</p> <p>2. Flächenproduktivitäten</p> <p>Es gibt Anhaltspunkte dafür, dass Stadt und Handel die Flächenproduktivitäten der untersuchten Sortimente zumindest teilweise zu niedrig einschätzt. Aus der in Tabelle 6 angegebenen Verkaufsflächen ergibt sich bspw. für die Warengruppe „Möbel“ eine Flächenproduktivität von 948 €/m<sup>2</sup> und für die Warengruppe „GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör“ eine Flächenproduktivität von 415 E/m<sup>2</sup> (vgl. REHK 1, S. 28).</p> <p>Die Oldenburgische IHK hält für die Warengruppe „Möbel“ im Bestand eine durchschnittliche Flächenproduktivität von 1.100 E/m<sup>2</sup> für als realistisch. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass der Gutachter im REHK 2 für das Planvorhaben für das Hauptsortiment Möbel eine Flächenproduktivität von 1.300 E/m<sup>2</sup> ableitet (vgl. REHK 2, S. 48). Die im Vergleich zur IHK-Annahme um 200 € höhere Flächenproduktivität ist durch eine höhere Attraktivität des für den Landkreis neuen Vertriebsformats</p>	<p>Möbelhäusern im näheren und weiteren Umfeld um den Landkreis Cloppenburg) ist es aus Sicht von Stadt + Handel jedoch unwahrscheinlich, dass sich wesentliche Anteile aktuell abfließender (sortimentspezifischer) Kaufkraft nur durch kleine bis mittelgroße Strukturen zurückbinden lassen. Daher ist durch die Neuansiedlung von „Kabs Polsterwelt“ nicht von einer nennenswerten Steigerung der Zentralität im Segment Möbel für den Landkreis Cloppenburg insgesamt auszugehen. Angesichts der Strahlkraft des Möbelanbieters sind vielmehr Kaufkraft- und Umsatzverschiebungen innerhalb des Landkreises und insbesondere im direkten Umfeld der Stadt Cloppenburg eine realistische Annahme. In diesem Zusammenhang erfolgt im Zuge der überarbeiteten Entwurfsfassung des REHK eine entsprechende redaktionelle Fußnote.</p> <p>Aufgrund der Spezialisierung der Möbelanbieters „Kabs Polsterwelt“ auf das Segment Möbel sind auch in den in den übrigen Sortimentsgruppen keine nennenswerten Auswirkungen auf die Zentralitäten bezogen auf den Landkreis Cloppenburg zu erwarten. So weisen die ohnehin nur geringfügigen Randsortimentsflächen keine weitreichende Strahlkraft (über den Landkreis Cloppenburg hinaus) auf.</p> <p>Die im REHK zugrunde gelegten Flächenproduktivitäten für die Bestandsbetriebe berücksichtigen zum einen die nachfrageseitigen</p>
--	--	--

	<p>begründbar. Wir bewerten die vom Gutachter bisher abgeleitete Flächenproduktivität für den Bestand in der Region jedoch als zu niedrig. Es ist für uns nicht nachvollziehbar, warum der Bestand im Landkreis Cloppenburg so unterdurchschnittliche Flächenproduktivitäten erwirtschaften soll, wenn doch der Gutachter Flächenpotenziale auf Basis der zur Verfügung stehenden Kaufkraft in diesem Sortiment konstatiert (vgl. REHK 1, S. 811).</p> <p>Auch die vom Gutachter angesetzte Flächenproduktivität für die Warengruppe „GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör“ von 415 €/m<sup>2</sup> im Bestand halten wir als deutlich zu niedrig. Die BBE Handelsberatung GmbH hat im Jahr 2017 für das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie die Studie „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017“ erarbeitet. Hierin wird für die Warengruppe „Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren im Randsortiment von Fachmärkten und Warenhäusern eine Spanne der Flächenproduktivität zwischen 1.200€ bis 1.800€ angegeben.</p>	<p>Rahmenbedingungen (u. a. Lage im ländlich geprägten Raum, (interregionale) Wettbewerbsstrukturen, unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau). Zum anderen begründen sich die Flächenproduktivitäten durch angebotsseitige Effekte, dabei insbesondere durch die zum Teil hohen VKF-Anteile von Randsortimentsflächen in discountorientierten Non-Food-Fachmärkten (u. a. Sonder- bzw. Restpostenmärkte). Dabei unterscheiden sich die Flächenproduktivitäten z. T. deutlich zwischen Kommunen mit ausgeprägten qualitativ höherwertigen Angebotsstrukturen und Kommunen mit überwiegend discountierter Angebotsstruktur insbesondere in Form Sonder- bzw. Restpostenmärkte. Darüber hinaus werden die Umsätze der Bestandsmärkte im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör im Sinne einer städtebaulichen worst-case-Betrachtung geringer angesetzt, wodurch die Auswirkungen des Planvorhabens tendenziell höher ausfallen.</p> <p>Aus dem Untersuchungskontext (u. a. worst-case-Betrachtung) sowie der nachfrage- und angebotsseitigen Rahmenbedingungen lassen sich aus Sicht von Stadt + Handel in der Summe grundsätzlich niedrigere Flächenproduktivitäten – sowohl gegenüber dem Planvorhaben als auch der Kennzahlen der BBE - plausibel begründen.</p> <p>Es ist jedoch darauf zu verweisen, dass Stadt + Handel angesichts des zeitlichen Fortschritts ak-</p>
--	--	---

		<p>tuelle Einwohner- und Kaufkraftdaten in die Konzeptüberarbeitung einfließen lassen wird. In diesem Kontext wird – auch unter Berücksichtigung der Anmerkungen seitens der IHK Oldenburg – u. a. eine Überprüfung und ggf. Justierung der Umsatz- und Kaufkraftzahlen für den Landkreis Cloppenburg (und darüber hinaus auch für den gesamten Untersuchungsraum gemäß REHK - Band II) erfolgen.</p> <p><b>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.</b></p>
<p>1.4</p>	<p><b>REHK 2019 – Band I: Kapitel 4 (Markt- und Standortanalyse)</b></p> <p>Im Konzept werden derzeit die Begriffe ZVB und städtebaulich integrierte Lage i. S. d. LROP gleichberechtigt nebeneinander verwendet, um Bereiche mit der höchsten Dichte und Vielfalt an Versorgungsangeboten und Dienstleistungseinrichtungen in den Kommunen darzustellen. Wir machen darauf aufmerksam, dass städtebaulich integrierte Lagen i. S. d. LROP in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit ZVBs stehen, jedoch nicht zwangsläufig mit diesen gleichzusetzen sind. Es werden somit Begriffe aus unterschiedlichen Ebenen der räumlichen Planung – nämlich Raumplanung und kommunale Planung - miteinander vermischt.</p> <p>Wir empfehlen auf einer Planungsebene zu bleiben und entweder nur ZVBs oder nur städtebaulich integrierte Lagen darzustellen.</p>	<p>Im Rahmen der überarbeiteten Entwurfsfassung des REHK werden für jede Kommune städtebaulich integrierte Lagen i. S. d. LROP (anstelle von zentralen Versorgungsbereichen) dargestellt. Als wesentliche Grundlage für die zeichnerische Darstellung der städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP dienen weiterhin die zentralen Versorgungsbereiche in Form der Innenstadt- und Ortszentren aus den kommunalen Einzelhandelskonzepten (sofern vorhanden und sofern sachgerecht abgegrenzt).</p> <p>Es sei betont, dass es sich bei der Darstellung der städtebaulich integrierten Lagen im REHK um keine abschließende, planerische Festsetzung des Landkreises Cloppenburg handelt. Die dargestellten städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP beruhen auf den aktuellen Gegebenheiten sowie Einzelhandels- und Infrastrukturen und können zukünftig vom Landkreis Cloppenburg</p>

		<p>weiter konkretisiert und angepasst werden. Daher werden Sie in der überarbeiteten Entwurfsfassung als nicht parzellenscharfer Lage-bereich dargestellt. Sie dienen als Bemessungsgrundlage für die im REHK behandelten Fragestellungen. Es obliegt dem Landkreis Cloppenburg, inwiefern er diese Abgrenzung zukünftig in Form von Versorgungskernen in das regionale Raumordnungsprogramm als Festsetzung übernimmt.</p> <p>In der überarbeiteten Entwurfsfassung des REHK wird damit ein ausschließlicher Bezug auf die städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP als relevante Beurteilungsgrundlage für die im REHK vorgenommenen Untersuchungen zu finden sein.</p> <p><b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p>
1.5	<p><b>REHK 2019 – Band I: Kapitel 4 (Markt- und Standortanalyse)</b></p> <p>Entgegen seinen Ausführungen, dass Nahversorgungszentren nicht in das Konzept übernommen werden sollen, ist dies für die Stadt Friesoythe und die Gemeinde Garrel geschehen (vgl. REHK 1, S. 36f. und 56f.).</p> <p>Wir empfehlen, in diesem Punkt stringent zu bleiben und entweder keine Nahversorgungszentren oder alle Nahversorgungszentren des Landkreises Cloppenburg darzustellen.</p>	<p>Im Rahmen des REHK wurden die gemäß der kommunalen Einzelhandelskonzepte ausgewiesenen Nahversorgungszentren nachrichtlich übernommen. Dies galt neben den Nahversorgungszentren in Friesoythe und Garrel ebenso für die Nahversorgungszentren in der Stadt Cloppenburg.</p> <p>Aufgrund des Konzept-Fokus auf aperiodische Güter (im Speziellen Möbel und die gängigen Randsortimente von Möbelmärkten) fand eine darüber hinausgehende Ausweisung weiterer bzw. Prüfung bestehender Nahversorgungszentren nicht statt.</p> <p>Den obigen Ausführungen folgend wird in der</p>

		<p>überarbeiteten Entwurfsfassung des REHK ein ausschließlicher Bezug auf die städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP als relevante Beurteilungsgrundlage für die im REHK vorgenommenen Untersuchungen zu finden sein.</p> <p>Auf eine Darstellung der Nahversorgungszentren wird aufgrund fehlender Relevanz (Versorgungsfunktion ist eindeutig auf Nahversorgung begrenzt) in der überarbeiteten Entwurfsfassung des REHK verzichtet.</p> <p><b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p>
1.6	<p><b>REHK 2019 – Band I: Kapitel 4 (Markt- und Standortanalyse)</b></p> <p>Es stellt sich die Frage, inwieweit die angenommenen Einzelhandelsstrukturdaten den abgegrenzten ZVBs entsprechen und damit aktuell sind. Unter Umständen wird mit einer fehlerhaften Datengrundlage gerechnet. Vor einer Übernahme der ZVBs in das REHK sollten deshalb die zugrundeliegenden Basisdaten, die Ziele der Einzelhandelsentwicklung sowie die kommunalen Sortimentslisten zunächst überprüft werden. Auf dieser Basis sind ggf. die ZVBs vor der Übernahme anzupassen.</p>	<p>In der überarbeiteten Entwurfsfassung des REHK wird ausschließlicher Bezug auf die städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP als relevante Beurteilungsgrundlage für die im REHK vorgenommenen Untersuchungen zu finden sein. Die dargestellten städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP beruhen auf den aktuellen Gegebenheiten sowie Einzelhandels- und Infrastrukturen und können zukünftig vom Landkreis Cloppenburg weiter konkretisiert und angepasst werden.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
1.7	<p><b>REHK 2019 – Band I: Kapitel 4 (Markt- und Standortanalyse)</b></p> <p>Für die Stadt Friesoythe stellen wir ergänzend fest, dass aktuell sowohl das Einzelhandelskonzept 2009 als auch das in Aufstellung befindliche Konzept 2019 verwendet wird (vgl. REHK 1, S. 35. Wir zweifeln an, dass die vom Gutachter vorgenommene Abgrenzung des ZVBs den Zielstellungen der Kommune entspricht. Wir empfeh-</p>	<p>Grundlage für die Abgrenzung des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum Friesoythe stellte das „Einzelhandelskonzept für die Stadt Friesoythe“ aus dem Jahr 2008 dar. Auf Wunsch der Stadt Friesoythe wurde der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum im Vergleich zur Abgrenzung aus dem</p>

	<p>len für das REHK das in Aufstellung befindliche Konzept aus 2019 zu verwenden.</p>	<p>Jahr 2008 um die nördliche Fachmarktlage „Am Bahnhof“ (u. a. Aldi, Dänisches Bettenlager) aufgrund der räumlichen Nähe und der dortigen zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Angebotsprägung erweitert. Demnach entspricht die von Stadt + Handel vorgenommene Abgrenzung des ZVBs den aktuellen Zielstellungen der Kommune.</p> <p>In der überarbeiteten Entwurfsfassung wird die Grundlage für die Abgrenzung der städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP in Friesoythe das in Aufstellung befindliche Konzept aus 2019 sein.</p> <p><b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p>
<p>1.8</p>	<p><b>REHK 2019 – Band I: Kapitel 5 (Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen)</b></p> <p>Für uns ist nicht nachvollziehbar, wie der Gutachter die Verkaufsflächenpotenziale in Kapitel 5 herleitet. Das Vorgehen hat somit einen „Black-Box“-Charakter und erfüllt nicht die vom Gesetzgeber geforderte Nachvollziehbarkeit von Einzelhandelskonzepten (vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004; Bundestagsdrucksache 15/ 2250, S. 54.).</p> <p>Für uns ist insbesondere nicht nachvollziehbar, wie der Gutachter für die Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör einen Orientierungswert von 200 m<sup>2</sup> bestimmt, da die Abbildung 19 zeigt, dass diese Warengruppe bereits heute mit einem Wert von 0,83 die Zielzentralität von 0,8 überschreitet (vgl. REHK 1, S. 81). Nach unserem Verständnis müsste sich ein negativer Wert ergeben.</p>	<p>In dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin auf Ebene des Landkreises untersucht. Die Eingangsgrößen für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens werden im REHK übersichtlich dargestellt und anschließend im Einzelnen erläutert (siehe REHK – Band I, S. 75 ff).</p> <p>Aus Sicht von Stadt + Handel verkürzt die IHK Oldenburg die auf perspektivische Umsatzpotenziale wirkenden Rahmenbedingungen insbesondere auf die definierte Ziel-Zentralität. Neben der definierten Ziel-Zentralität fließen so-</p>

		<p>mit noch zahlreiche weitere Faktoren in den von Stadt + Handel abgeleiteten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen mit ein. Aus Sicht von Stadt + Handel ist unter Berücksichtigung der im REHK dargestellten absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör trotz eines steigenden Online-Anteils von einer stabilen Umsatzentwicklung im stationären Einzelhandel auszugehen. In diesem Kontext ist darauf hinzuweisen, dass die tatsächlichen Wechselwirkungen zwischen Online-Umsatz und stationären Umsatz schwer zu trennen sind. So verfügen insbesondere die großen, bundesweiten Einzelhandelsfilialisten über leistungsfähige Online-Stores. Multi-, Cross- und Omni-Channel-Retailing lassen zudem die Grenzen zwischen stationärem Konsum und Online-Konsum verschwimmen. Weiterhin ist die positive Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Cloppenburg (rd. +4,8 % bis 2023) zu berücksichtigen. Somit ist zu konstatieren, dass mehrere positive Rahmenbedingungen auf die Umsatzpotenziale im Landkreis Cloppenburg einwirken.</p> <p>Der für die Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör ermittelten rechnerischen Flächenpotenzialen von 200 m<sup>2</sup> ist nach Auffassung von Stadt + Handel demnach plausibel. In diesem Kontext ist nochmals zu betonen, dass es sich bei diesem Wert um eine Orientierungsgröße</p>
--	--	---

		<p>handelt und gerade im Kontext des bereits genannten EuGH-Urteils) in keinem Fall um eine „Demarkationslinie“.</p> <p>Auf Grundlage der genannten Punkte sind aus Sicht von Stadt + Handel keine methodischen Mängel bei der Herleitung der Verkaufsflächenpotenziale zu erkennen.</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p>
1.9	<p><b>REHK 2019 – Band I: Kapitel 5 (Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen)</b></p> <p>Die Berechnungen des Gutachters basieren auf Zielzentralitäten. [...] Stadt + Handel setzen eine Zielzentralität von 0,80 als regionalentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell angemessen fest. Sie führen jedoch nicht aus, auf welcher Datenbasis diese Einschätzung (vgl. S. 80) basiert.</p> <p>Wir stellen die Zielzentralität von 80 in jedem Sortiment grundsätzlich in Frage. Der Landkreis Cloppenburg setzt sich aus Mittel- und Grundzentren zusammen. Insofern muss zutreffenderweise bei Genuss und Lebensmitteln, Getränken und Drogerieartikeln eine Zielzentralität von 100 in jeder Kommune im Landkreis zu Grunde gelegt werden. Bei den übrigen Sortimenten ist je nach Funktion der GZ und MZ zu differenzieren. Auch ist zu berücksichtigen, dass es raumordnerisches Ziel ist, dass es Kaufkraftabflüsse auch in die benachbarten Oberzentren gibt. Beim Sortiment Möbel kommt als Sondersituation hinzu, dass Kunden beim Möbelkauf das Angebot wichtiger ist als die Nähe zum Einkaufsort und deshalb lange Anfahrtswege gerne auf sich genommen werden. Insofern ist im Sinne einer gemittelten Betrachtung auf Landkreis-Ebene die Zielzentralität</p>	<p>Bei der Herleitung der Ziel-Zentralität für die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches wurden seitens Stadt + Handel die jeweiligen sortimentspezifischen Angebotsstrukturen und die damit einhergehende aktuelle Versorgungsfunktionen der GZ und MZ innerhalb des Landkreises hinreichend berücksichtigt (z. B. eine unter 0,80 liegende Ziel-Zentralität für Grundzentren, bei einer gleichzeitig über 0,80 liegenden Ziel-Zentralität für die Mittelzentren, die – gemeinsam mit den Oberzentren – eine Versorgungsfunktion für Güter des aperiodischen Bedarfs für die umliegenden Grundzentren übernehmen). Ebenso Berücksichtigung fanden u. a. die Wettbewerbsbeziehungen bzw. Kaufkraftabflüsse in Richtung der Mittel- und Oberzentren außerhalb des Landkreises Cloppenburg sowie das geänderte Konsumverhalten der Verbraucher (insb. Erlebnisshopping und One-Stop-Shopping). In der Summe wird für den Landkreis insgesamt eine Ziel-Zentralität von 0,80 bezogen</p>

	für einige Sortimente zu hoch angesetzt.	auf die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches als angemessen erachtet, die gleichzeitig der regionalentwicklungspolitischen Zielvorstellung des Landkreises entspricht.  <b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b>
1.10	<p><b>REHK 2019 – Band I: Kapitel 5 (Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen)</b></p> <p>Wir stellen fest, dass es laut Abbildung 19 im Landkreis Cloppenburg lediglich für die Warengruppen „Möbel“ und „Neue Medien/Unterhaltungselektronik“ ein Versorgungsdefizit erkennbar ist und die Ansiedlung von zusätzlicher Verkaufsfläche für die übrigen Sortimente grundsätzlich zu hinterfragen ist. Im Sinne der Nachvollziehbarkeit des Konzeptes sollte der Gutachter erläutern, wie er die prozentuale Verteilung der Zentralität auf den Online- und den stationären Anteil hergeleitet hat. Diese sollten zudem optisch in der Abbildung 19 abgelesen werden können.</p>	<p>Gemäß REHK ergeben sich für den Landkreis Cloppenburg Entwicklungspotenziale nicht nur in den Sortimentsgruppen Möbel und Neue Medien/Unterhaltungselektronik, sondern darüber hinaus v. a. in den Warengruppen Blumen, zoologischer Bedarf, PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente, Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz sowie Uhren/Schmuck (siehe REHK – Band I, S. 81 f).</p> <p>Bemessungsgrundlage für den Online-Anteil und dem stationären Anteil im Kontext der Ziel-Zentralität sind die Ausführungen zur sortiments-spezifischen Entwicklung des Online-Handels bis zum Jahr 2025 in Kapitel 5 des REHK – Band I (siehe S. 79). In der überarbeiteten Entwurfsfassung des REHK erfolgt ein entsprechender Verweis.</p> <p><b>Dem Hinweis wird zum Teil gefolgt.</b></p>
1.11	<p><b>REHK 2019 – Band I: Kapitel 6 (Regionale Sortimentsliste)</b></p> <p>Obgleich wir die Methodik des Gutachters nachvollziehen können, haben wir gegen die Zuordnung des Sortimentes Lampen/Leuchten</p>	<p>Nach Auffassung von Stadt + Handel wird eine regionale Sortimentsliste zur Kommunikation der landesweiten Zielstellung grundsätzlich als sinnvoll erachtet. Stadt + Handel erkennt jedoch an,</p>

	<p>zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten Bedenken. Hierbei handelt es sich um ein klassisches Innenstadtsortiment und die Zuordnung als nicht zentrenrelevant würde eine zukünftige wieder vermehrte Ansiedlung des Sortimentes in ZVBs des Landkreises erschweren. Zudem regen wir an, das Sortiment Reitsport in zentrenrelevanten kleinteiligen Reiterbedarf (Kleidung, etc.) und nicht zentrenrelevanten Reiterbedarf (Sättel, etc.) aufzusplitten.</p> <p>Ohnehin ist für uns fraglich, ob zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben im Landkreis eine regionale Sortimentsliste zielführend ist. Stadt + Handel führt ebenfalls aus, dass die regionale Sortimentsliste im Rahmen kommunaler Einzelhandelskonzepte durch ortstypische Sortimentslisten konkretisiert werden muss. Abweichungen von der regionalen Sortimentsliste seien dabei durch ortstypische Gegebenheiten bzw. die stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen zu begründen (vgl. S. 96). Ein Abweichen von der regionalen Liste ist somit möglich und gewollt. Dennoch verkompliziert das Vorhandensein der regionalen Sortimentsliste unter Umständen die Aufstellung von kommunalen Sortimentslisten, da das Abweichen begründet werden muss. Im Sinne der Vereinfachung von zukünftigen Planungsprozessen regen wir an, zu prüfen, ob auf eine kommunale Sortimentsliste verzichtet werden kann.</p>	<p>dass die Feinsteuerung in bestimmten Sortimentsbereichen den Kommunen zu überlassen ist. Grundsätzlich verweist das REHK – Band I auf S. 96 explizit darauf, dass die regionale Sortimentsliste im Rahmen kommunaler Einzelhandelskonzepte durch ortstypische Sortimentslisten zu konkretisieren ist. Diese dürfen selbstverständlich von der regionalen Sortimentsliste abweichen, um deren Ortstypik und/oder der jeweils individuellen stadtentwicklungspolitischen Zielstellung Rechnung zu tragen. In diesem Kontext wird das Sortiment Reitsport im Zuge der Überarbeitung des REHK nicht mehr separat ausgewiesen.</p> <p>Hinsichtlich Lampen/Leuchten ist festzuhalten, dass dieses Sortiment oftmals ein bedeutendes Randsortimente von Möbelvorhaben darstellt und daher hinsichtlich der Zentrenrelevanz besonders sorgfältig zu prüfen ist. Das REHK wird dieser Anforderung durch eine ausführliche Überprüfung der Kriterien für Zentrenrelevanz gerecht, indem entsprechende Detailbetrachtungen vorgenommen werden (siehe REHK – Band I, S. 91).</p> <p>Die Detailbetrachtung zeigt auf, dass die Mehrheit der Merkmale der Zentrenrelevanz (Einzelhandelsstruktur, Besucherfrequenz, Integrationsfähigkeit, Kopplungsaffinität, besondere Entwicklungsperspektive) für das Sortiment Lampen/Leuchten im Landkreis Cloppenburg als nicht erfüllt angesehen werden muss. Für den Sorti-</p>
--	--	---

		<p>mentsbereich Lampen/Leuchten liegt u. a. nur bedingt eine landkreisweite Prägung der ZVB bzw. städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP vor. So sind rd. 15 % der VKF in ZVB bzw. städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP verortet. Das Sortiment Lampen/Leuchten hat demnach nur eine geringe Bedeutung als innerstädtisches Leitsortiment im Landkreis Cloppenburg. Stadt + Handel hält demnach an der Einordnung als nicht zentrenrelevantes Sortiment fest.</p> <p><b>Dem Hinweis wird zum Teil gefolgt.</b></p>
1.12	<p><b>REHK 2019 – Band I: Kapitel 7 (Kongruenzräume für aperiodische Güter)</b></p> <p>Stadt + Handel rechnet die Kaufkraft der Gemeinde Garrel zu 100% dem Mittelzentrum Cloppenburg zu. Wir stimmen zwar mit dem Gutachter überein, dass die Einwohner der Gemeinde Garrel einen starken Bezug zum Mittelzentrum Cloppenburg haben. Dennoch regen wir an, aufgrund der Lage der Gemeinde zwischen den Mittelzentren Friesoythe und Cloppenburg den prozentualen Anteil der Kaufkraftabschöpfung zwischen den beiden Mittelzentren aufzuteilen. Zudem sollte auch geprüft werden, ob sich aus dem derzeit in Aufstellung befindlichen Einzelhandelskonzept in Friesoythe neue Erkenntnisse ergeben, die sich auf die Kongruenzräume auswirken.</p>	<p>Bei der Abgrenzung der Kongruenzräume für den aperiodischen Bedarf wurden bestehende kommunale Einzelhandelskonzepte im Hinblick auf mögliche abgegrenzte Marktgebiete untersucht. In diesem Kontext ist darauf hinzuweisen, dass die jeweils relevanten Marktgebiete im Abstimmungsprozess mit dem Landkreis Cloppenburg dezidiert geprüft und bewertet wurden.</p> <p>Gemäß EHK Friesoythe (2009) umfasst das erweiterte Marktgebiet (Zone 3) der Stadt Friesoythe die u. a. die Gemeinde Garrel. Für die Abgrenzung von mittelzentralen Kongruenzräumen wird Marktgebieten im weiteren Umfeld (ab Zone 3) i. d. R. eine geringere Bedeutung beigemessen.</p> <p>Darüber hinaus wird im Rahmen des REHK auf-</p>

		<p>gezeigt, dass deutliche Unterschiede hinsichtlich der Stärke der Einzelhandelsfunktion zwischen den beiden Mittelzentren Cloppenburg und Friesoythe erkennbar sind. So verfügt die Stadt Cloppenburg über mehr als doppelt so viele Einzelhandelsbetriebe wie die Stadt Friesoythe. Ebenso ist die Gesamtverkaufsfläche Cloppenburgs fast doppelt so hoch wie die Verkaufsfläche der Stadt Friesoythe. Entsprechend zeigen sich auch deutliche Unterschiede bei den jeweiligen Einzelhandelszentralitäten der beiden Mittelzentren.</p> <p>Insgesamt hält Stadt + Handel unter Berücksichtigung aller Abgrenzungskriterien der Kongruenzräume für aperiodische Güter in der Summe eine 100 %-ige Kaufkraftzurechnung der Gemeinde Garrel zum Mittelzentrum Cloppenburg für plausibel.</p> <p>Allerdings wird im Rahmen der Überarbeitung des REHK das aktuelle Marktgebiet der Stadt Friesoythe gemäß aktueller Konzeptfortschreibung nochmals reflektiert.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
--	--	--

<p>1.13</p>	<p><b>REHK 2019 – Band I: Kapitel 7.5 (Möbelvorhaben im Lichte des Kongruenzgebotes)</b></p> <p>Wir stimmen mit Stadt + Handel nicht darin überein, dass das bestehende Angebotsdefizit im Landkreis Cloppenburg im Bereich Möbel lediglich durch die Ansiedlung eines modernen und marktgängigen Wohnkaufhauses möglich ist. Eine Verbesserung des Angebots ist nach unserer Einschätzung auch durch Modernisierungs- und Erweiterungsaktivitäten der bereits im Landkreis vorhandenen Anbieter der entsprechenden Sortimente möglich. Diese sind in der Regel in städtebaulich besser integrierten Lagen und teilweise sogar in zentralen Versorgungsbereichen verortet, was eine solche Entwicklung aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht begrüßt.</p> <p>In diesem Zusammenhang merken wir auch an, dass es kein raumordnerisches Ziel für den Landkreis Cloppenburg sein kann, durch Realisierung eines bestimmten Betriebskonzeptes ein Defizit des Möbelhandels zu reduzieren, wie dies von Stadt + Handel in Kapitel 8.2 „Beschreibung der Strukturellen Ausgangslage“ aufgeworfen wird (vgl. REHK 1, S. 109). Weiter heißt es im REHK 1: „Sofern dies der regionalentwicklungspolitischen Zielstellung des Landkreises Cloppenburg entspricht, wäre der Grundsatz der Raumordnung ‚In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten.‘ im Rahmen einer Abwägung zu überwinden“ (vgl. vgl. REHK 1, S. 109). Generell halten wir das Argument für nicht geeignet, die Abwägung zu überwinden.</p>	<p>Die Analyse der Einzelhandelsstrukturen im Rahmen des REHK hat aufgezeigt, dass im Landkreis Cloppenburg ein ausgeprägtes Angebot im Sortimentsbereich Möbel vorzufinden ist. Vornehmlich handelt es sich dabei um kleine bis mittlere, mittelständische Möbelhäuser, Spezialfachmärkte (z. B. Polster, Küchen) und Spezialgeschäfte. Stadt + Handel stellt die Berechtigung der kleinteiligen Strukturen im Sortimentsbereich Möbel im Landkreis Cloppenburg nicht in Frage. Diese leisten einen wesentlichen Beitrag zur Gewährleistung des Versorgungsauftrages der einzelnen landkreisangehörigen Kommunen (insb. der beiden Mittelzentren). Den vorhandenen Angebotsstrukturen gelingt es jedoch lediglich knapp die Hälfte der vorhandenen Kaufkraft im Bereich Möbel im Landkreis Cloppenburg zu binden (Zentralität im Bereich Möbel: 0,49).</p> <p>Stadt + Handel hat im REHK in Kapitel 8.1 anhand der bundesweiten Trends im Möbeleinzelhandel dargelegt, inwiefern sich der Möbelmarkt aktuell segmentiert. Eine nicht zu vernachlässigende Rolle spielen dabei (neben Möbel-Discountmärkten) auch so genannte Einrichtungshäuser und Möbelmitnahmemärkte. Aus Sicht von Stadt + Handel erscheint es daher unwahrscheinlich, dass durch eine Stärkung bereits vorhandener Strukturen im Möbelbereich (Spezialgeschäfte/-fachmärkte sowie kleiner und</p>
-------------	---	---

		<p>mittlerer Möbelhäuser) wesentliche Kaufkraftanteile zurückgebunden werden können.</p> <p>Unter Berücksichtigung der oberzentralen Versorgungsfunktion insb. von Oldenburg (Ziel-Zentralität: 0,80) ergibt sich somit weiterhin ein versorgungsstrukturelles Defizit, welches insbesondere auf das Fehlen eines solchen großen Einrichtungshauses zurückzuführen ist. Das REHK zeigt eine mögliche Strategie auf, diesem versorgungsstrukturellen Defizit zu begegnen.</p> <p>Eine „Aufteilung“ der für ein großes Einrichtungshaus relevanten Verkaufsflächenpotenziale auf die landkreisangehörigen Kommunen würde in diesem Falle zwar zu ausgeglicheneren Raumstrukturen führen, jedoch ein erkennbares versorgungsstrukturelles Defizit im Landkreis Cloppenburg nicht verbessern. Es wäre davon auszugehen, dass die kleinteiligen Einzelhandelsstrukturen gegenüber den großformatigen Angebotsstrukturen in angrenzenden Landkreisen kein entsprechendes Gegengewicht ausbilden können. Die durch eine gleichmäßige „Aufteilung“ von Potenzialen verfolgte Schaffung von gleichwertigen Einzelhandelsstrukturen auf Landkreisebene können somit im Zuge des Strukturwandels im Einzelhandel zu einem stärkeren Ungleichgewicht der Einzelhandelsstrukturen auf interregionaler Ebene führen – denn die Wettbewerbsanalyse im REHK zeigt auf, dass im weiteren Umfeld des Landkreises et-</p>
--	--	--

		<p>liche große Einrichtungshäuser verortet sind, welche auch Kaufkraft aus dem Landkreis Cloppenburg binden.</p> <p>Stadt + Handel betont in diesem Kontext, dass die Sicherung und Stärkung ausgewogener und kleinräumiger Einzelhandelsstrukturen eine ebenso legitime Strategie ist wie die Behebung des identifizierten versorgungsstrukturellen Defizits im Sortimentsbereich Möbel. Sofern es aber die Zielstellung des Landkreises Cloppenburg ist, das bestehende Versorgungsdefizit im Sortimentsbereich Möbel zu reduzieren, erscheint diese Zielstellung mit hoher Wahrscheinlichkeit nur durch die Ansiedlung eines entsprechend marktfähigen Wohnkaufhauses erfüllbar zu sein. Dieses mögliche regionalentwicklungspolitische Ziel sollte – bei entsprechender (politischer) Willensbekundung durch den Landkreis Cloppenburg – durch den Beschluss des REHK legitimiert werden.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
1.14	<p><b>REHK 2019 – Band I: Kapitel 8 (Raumverträgliche Randsortimentsgrößen)</b></p> <p>Als Ergebnis seiner Analysen zu den Markterfordernissen der Betreiber kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass Kunden zunehmend große Wohnkaufhäuser nachfragen und hohe Ansprüche an Angebotsvielfalt, Warenpräsentation und Erlebnischarakter des Einkaufs haben und das im Ergebnis die Randsortimentsanteile marktgängiger Wohnkaufhäuser, um das Angebot attraktiv gestalten zu können,</p>	<p>Sofern es die Zielstellung des Landkreises Cloppenburg ist, das bestehende Angebotsdefizit im Sortimentsbereich Möbel zu reduzieren, scheint ein entsprechend marktfähiges Wohnkaufhaus zur Erfüllung dieser Zielstellung beizutragen.</p> <p>Stadt + Handel zeigt in diesem Zusammenhang auf Grundlage der aktuellen allgemeinen Trends im Einzelhandel, der Entwicklungen im Möbel-</p>

	<p>entsprechend umfangreich sind. Weiterhin zeige sich anhand der Auswertung, dass die marktüblichen Randsortimentsgrößenordnungen von Wohnkaufhäusern deutlich über den im LROP festgesetzten Werten lägen (vgl. REHK 1, S. 116).</p> <p>Für uns ist fraglich, was dieser Analyseschritt zur Klärung der Fragestellung nach der Raumverträglichkeit des in Rede stehenden Möbelvorhabens beitragen kann. Das Vorhandensein betriebswirtschaftlich optimierter aber nicht LROP konformer Vertriebstypen im Bundesgebiet kann keinen Einfluss darauf haben, ob Vorhaben als raumordnerisch verträglich einzuordnen sind oder nicht.</p>	<p>handel sowie auf Grundlage eines bundesweiten Benchmarkings zunächst grundsätzlich die üblichen Markterfordernisse marktgängiger Wohnkaufhäuser auf. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Randsortimentsanteile entsprechend umfangreich sind und die marktüblichen Randsortimentsgrößenordnungen (je nach Ausgestaltung der Sortimentsliste) deutlich über den im LROP festgesetzten Werten liegen.</p> <p>Stadt + Handel verweist an dieser Stelle auf die Ziele und Grundsätze der Landesplanung, die explizit die Möglichkeit höherer Randsortimentsanteile für bestimmte Vorhaben einräumen, sofern eine Raumverträglichkeit nachgewiesen werden kann</p> <p>Wie an mehrfacher Stelle von Stadt + Handel deutlich gemacht, ersetzt das REHK allerdings 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 Gutach-</p>
--	--	---

		ten zu erbringen. <b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b>
1.15	<p><b>REHK 2019 – Band I: Kapitel 8 (Raumverträgliche Randsortimentsgrößen)</b></p> <p>In Tabelle 23: „Abgleich des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens mit üblichen Randsortimentsgrößen" wird erneut die von uns bereits in Frage gestellte Zielzentralität von 0,8 sowie das nicht nachvollziehbare Potenzial für die Warengruppe „GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör" von 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angeführt. In die Bewertung des Gutachters fließen somit zwei fehlerhafte Parameter mit ein, so dass das Ergebnis ebenfalls nicht korrekt sein kann.</p>	<p>Auf die kritischen Anmerkungen seitens der IHK Oldenburg zur methodischen Herangehensweise bei der Herleitung absatzwirtschaftlicher Entwicklungspotenziale wird im Rahmen dieser Stellungnahme ausführlich eingegangen (siehe Punkte 1.8 und 1.9). Aus Sicht von Stadt von Stadt + Handel kann eine Ziel-Zentralität für die mittel- und langfristigen Bedarfsgüter von 0,80 als realistische Prognosevariante zugrunde gelegt werden kann.</p> <p>Darüber hinaus ist nochmals zu betonen, dass es sich bei dem ermittelten rechnerischen Flächenpotenzialen von 200 m<sup>2</sup> für die Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör um eine Orientierungsgröße handelt und in keinem Fall um eine „Demarkationslinie“. Zudem bleibt die Grundaussage des Gutachtens für dieses Sortiment unberührt: Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven sind begrenzt. Gerade im Lichte des EuGH-Urteils (vgl. Appingedam-Urteil; EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123) ist jedoch mit Nachdruck darauf hinzuweisen, dass begrenzte absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektiven kein „Entwicklungsverbot“ rechtfertigen, sondern lediglich die Wahrscheinlichkeit von Umsatzumverteilungen erhöhen. Genau die-</p>

		<p>se Umverteilungen wurden für die Warengruppe GPK/Hausrat/ Einrichtungszubehör in Band II des REHK näher untersucht.</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p>
1.16	<p><b>REHK 2019 – Band I: Kapitel 8 (Raumverträgliche Randsortimentsgrößen)</b></p> <p>Aufgrund unserer Anmerkungen zu Kapitel 5 sind die vom Gutachter als raumverträglich genannten Orientierungswerte für zusätzliche Verkaufsflächen für die Warengruppen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör von 600 m<sup>2</sup>,</li> <li>• Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz: 1.600 m<sup>2</sup>,</li> <li>• Bettwaren, Haus-/Bett-Tischwäsche: 1.100 m<sup>2</sup>,</li> <li>• Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte: 1.100 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>für uns nicht nachvollziehbar und grundsätzlich in Frage zu stellen (vgl. REHK 1, S. 82). Wir gehen davon aus, dass Stadt + Handel die Orientierungswerte zu hoch ansetzt und die in REHK 2 gemachten Analysen auf fehlerhaften Grundannahmen basieren.</p>	<p>Wie bereits betont verkürzt die IHK Oldenburg aus Sicht von Stadt + Handel die auf perspektivische Umsatzpotenziale wirkenden Rahmenbedingungen insbesondere auf die definierte Ziel-Zentralität. Stadt + Handel verweist auf die Aussagen zu den Punkten 1.8 und 1.9, wonach eine Ziel-Zentralität für die mittel- und langfristigen Bedarfsgüter von 0,80 als realistische Prognosevariante zugrunde gelegt werden kann.</p> <p>Wie unter Punkt 1.8 dargestellt fließen in den von Stadt + Handel abgeleiteten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen neben der Ziel-Zentralität noch zahlreiche weitere Faktoren mit ein (u. a. Umsatzpotenziale durch positive Bevölkerungsentwicklung demografische Entwicklung, Entwicklung der Pro-Kopf-Kaufkraft in einzelnen Sortimenten, Entwicklung der Verkaufsflächenansprüche der Anbieter, Berücksichtigung betreiber-, standort- und marktspezifischer Faktoren sowie der Form des Markteintritts bei der Herleitung der Leistungsfähigkeit von Neuvorhaben), wie die methodischen Hinweise im REHK darlegen.</p> <p>Daher sind aus Sicht von Stadt + Handel keine methodischen Mängel bei der Herleitung der Ver-</p>

		<p>kaufsflächenpotenziale zu erkennen.</p> <p>In diesem Kontext ist darauf hinzuweisen, dass gemäß absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen für die Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör ein rechnerisches Flächenpotenzial von 200 m<sup>2</sup> als Orientierungswert ermittelt wurde. Der von Stadt + Handel in Kapitel 8 ausgewiesene sortimentspezifische Wert von bis zu 600 m<sup>2</sup> VKF wird mit Verweis auf eine konkrete, absatzwirtschaftliche und städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung als angenommenes Minimum für marktübliche Wohnkaufhäuser zugrunde gelegt.</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p>
1.17	<p><b>REHK 2019 – Band I: Kapitel 8 (Raumverträgliche Randsortimentsgrößen)</b></p> <p>Redaktioneller Hinweis: Auf Seite 22 des REHK 1 heißt es: „Das zunehmend negative Pendlersaldo des Landkreises deutet im Vergleich zu einem leicht zurückgehenden negativen Pendlersaldo darüber hinaus darauf hin, dass die Bedeutung der Städte und Gemeinden als Arbeitsorte in den letzten Jahren leicht abgenommen hat.“ Hier sollten ergänzt werden, wann das Einpendler- und wann das Auspendlersaldo gemeint ist.</p>	<p><b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p>
1.18	<p><b>REHK 2019 – Band II: Kapitel 1 (Ausgangssituation und Zielsetzung)</b></p> <p>Das REHK 2 soll sich ausführlich und ausschließlich mit der Randsortimentsgruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör befassen. Dieses ist nach unserer Auffassung nicht konform mit den LROP-</p>	<p>Prüfgegenstand des REHK – Band II ist die raumverträgliche Dimensionierung des zentrenrelevanten Randsortimentes GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör. Darüber hinaus ersetzt das REHK keine vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse – insbesondere nicht für andere</p>

	<p>Vorgaben, wonach für alle Sortimente gemäß Angaben des Vorhabenträgers gleichermaßen die Verträglichkeit geprüft werden muss. Dieses ist im vorliegenden Band nicht erfolgt und muss nachgeholt werden.</p>	<p>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 zu erbringen.</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p>
<p>1.19</p>	<p><b>REHK 2019 – Band II: Kapitel 1 (Ausgangssituation und Zielsetzung)</b></p> <p>Des Weiteren ist für uns nicht ersichtlich, an welcher Stelle in REHK 1 die Raumverträglichkeit für die zentrenrelevanten Randsortimente insgesamt sachgerecht ermittelt worden ist.</p> <p>Stadt + Handel selbst stellt fest (vgl. REHK 2, S. 6), dass die angewandte Methodik im REHK 1 an ihre Grenzen stoße. Insofern ist festzuhalten, dass die in REHK 1 ermittelte Raumverträglichkeit für die Randsortimente grundsätzlich zu hinterfragen ist.</p> <p>Auch die folgenden weiteren genannten Eingangsvoraussetzungen für REHK 2 (vgl. S. 6) stellen wir aufgrund der methodischen Mängel des REHK 1 infrage:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wir teilen nicht die Auffassung von Stadt + Handel, dass „der Ausgleich des bestehenden Angebotsdefizits im Landkreis Cloppenburg im Sortimentsbereich Möbel lediglich durch die Ansiedlung eines modernen und marktgängigen Wohnkauf-</li> </ol>	<p>Aus Sicht von Stadt + Handel sind keine methodischen Mängel bei der Herleitung der Verkaufsflächenpotenziale zu erkennen (siehe Punkte 1.8, 1.9, 1.16).</p> <p>Für die in Band II des REHK untersuchungsrelevante Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör werden rechnerische Flächenpotenziale von rd. 200 m<sup>2</sup> VKF ermittelt. Mehrfach betont wird, dass es sich bei diesem Wert um eine Orientierungsgröße handelt und in keinem Fall um eine „Demarkationslinie“. Gerade im Lichte des EuGH-Urteils (vgl. Appingedam-Urteil; EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123) ist mit Nachdruck darauf hinzuweisen, dass begrenzte absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektiven kein „Entwicklungsverbot“ rechtfertigen.</p>

	<p>hauses entsprechender Größe und Attraktivität gelingen kann". Vielmehr ist es auch vorstellbar, dass durch eine Attraktivierung und den Ausbau der diversen vorhandenen Betriebe im Landkreis eine entsprechende Steigerung der Attraktivität ebenfalls gelingen kann.</p> <p>2. Stadt + Handel meint, dass „die Höhe des voraussichtlichen Umsatzes eines solchen Möbelvorhabens (...) der im mittelfürzentralen Kongruenzraum zur Verfügung stehenden Kaufkraft im Sortiment Möbel (entspricht).“ Die aktuellen Berechnungen gehen jedoch davon aus, dass dann sämtliche Kaufkraft für das Sortiment Möbel dem neuen geplanten Möbelhaus zufließt. Dieses halten wir für wenig wahrscheinlich aus folgenden Gründen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Die Kaufkraft teilt sich auch auf die vorhandenen verschiedenen Betriebskonzepte auf. Wer bei IKEA oder beim Möbeldiscountmarkt einkaufen möchte, der sucht nicht ein sogenanntes Wohnkaufhaus auf.</li> <li>○ Der Möbelkauf unterliegt bei den Kunden einem besonderen Konsumverhalten. Da Möbel in der Regel für lange Zeit eingekauft werden, ist der Einkaufsradius der Kunden zur Sichtung des Angebotes viel größer als für andere nicht zentrenrelevante Sortimente. Damit einhergeht, dass die Kaufkraft gerade im Bereich Möbel aus jeder Kommune abfließt.</li> </ul>	<p>Darüber hinaus ist insbesondere festzuhalten, dass mit einem Überschreiten des Orientierungswertes zwar das versorgungsstrukturelle Ziel des Landkreises Cloppenburg erreicht (und so gesehen auch leicht „übererfüllt“) wird, aber nicht automatisch von einer Unverträglichkeit für die Einzelhandels- und Raumstrukturen im Landkreis auszugehen ist. Das REHK leitet darüber hinaus plausibel ab, dass Betriebstypen, die zu einer Behebung des identifizierten versorgungsstrukturellen Defizits im Möbelbereich beitragen können, grundsätzlich über höhere VKF-Anteile im Bereich der genannten Warengruppe verfügen. Demnach lässt sich das mögliche regionalentwicklungspolitische Ziel „Erhöhung der Zentralität im Bereich Möbel“ mit hoher Wahrscheinlichkeit nur durch die Ansiedlung eines Möbelhauses mit einem größeren Randsortiment als 200 m<sup>2</sup> VKF im Bereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör erreichen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
1.20	<p><b>REHK 2019 – Band II: Kapitel 2 (Methodik)</b></p> <p>Stadt + Handel führt aus, dass er für den Landkreis Cloppenburg eine flächendeckende Vollerhebung aller Einzelhandelsbetriebe durchgeführt habe. Für die Kommunen außerhalb des Landkreises Cloppenburg jedoch hat es lediglich „eine Erfassung des Einzelhan-</p>	<p>Im Kontext der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens im detailliert untersuchten Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör finden innerhalb des Landkreises Cloppenburg</p>

	<p>delsbestands, der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum" gegeben (vgl. S. 8).</p> <p>Es stellen sich uns folgende Fragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Was aus Sicht von Stadt + Handel sind die „relevanten Betriebe“?</li> <li>• Aus welchen Gründen erfolgte eine Eingrenzung auf „strukturprägenden Einrichtung-/Möbelmärkten ab 20.000 m<sup>2</sup> GVKF“?</li> </ul> <p>Bei dieser Vorgehensweise können etablierte Anbieter in der Region übersehen werden. Zudem gibt es das Randsortiment GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör in nicht unerheblichem Anteil auch in Baumärkten, Lebensmittelmärkten, Drogeriemärkten oder anderen Betriebskonzepten als Randsortiment. Diese Betriebskonzepte versorgen ebenfalls die Region. Dieser Sachverhalt fließt offenbar in die Untersuchung ebenfalls nicht mit ein.</p> <p>Im weiteren Umfeld sind die Verkaufsflächen dann nur noch in sogenannten „Wohnkaufhäusern“ ab 20.000 m<sup>2</sup> mit vergleichbarem Betriebskonzept erhoben worden. Diese aus-zugsweise Sicht wird ebenfalls dazu beitragen, dass die Analyseergebnisse unvollständig sind und sich daraus abgeleitet fehlerhafte Schlussfolgerungen ergeben (vgl. REHK 1. S. 116).</p>	<p>sämtliche Betriebe, die den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/ Einrichtungszubehör als Haupt- oder Randsortiment führen, Berücksichtigung.</p> <p>Außerhalb des Landkreises Cloppenburg erfolgte – bezogen auf den Untersuchungsraum) eine Erfassung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Ebene der Hauptzentren bzw. Teilraum-/Stadtteilzentren): Erfassung des kompletten Bestandes im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör im Haupt- und Randsortiment;</li> <li>▪ Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche höherer Hierarchiestufe: Erfassung der VKF im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/ Einrichtungszubehör in strukturprägenden Einrichtung-/Möbelmärkten ab 2.000 m<sup>2</sup> GVKF.</li> </ul> <p>Additiv erfolgte im Sinne einer Betrachtung der interregionalen Wettbewerbssituation im weiteren Umfeld (u. a. Stuhr, Delmenhorst, Bramsche, Bremen, Lingen) des Untersuchungsraumes eine Erhebung der Verkaufsflächen der untersuchten Sortimente in Wohnkaufhäusern ab 20.000 m<sup>2</sup> GVKF mit vergleichbarem Betriebskonzept.</p> <p>Durch die im Sinne eines Cut-Off-Verfahrens vorgenommene Fokussierung auf relevante Wettbewerbsstrukturen wird insgesamt ein worst-case-Ansatz unterstrichen, da die Auswirkungen</p>
--	---	--

		<p>auf weniger Anbieter bezogen wird und demnach die Auswirkungen in dieser Betrachtungsweise tendenziell deutlicher ausfallen.</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p>
1.22	<p><b>REHK 2019 – Band II: Kapitel 2 (Methodik)</b></p> <p>Stadt + Handel erörtert zudem, dass als Grundlage für die Abgrenzung und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) die Abgrenzungen im REHK 1, die im REHK Ammerland 2010 dargestellten ZVB sowie kommunale Einzelhandelskonzepte herangezogen werden (vgl. S. 10).</p> <p>Wir stellen fest, dass das REHK Ammerland 2010 deutlich veraltet ist und hier aktuelle Abgrenzungen herangezogen werden müssten. Gleiches gilt unter Umständen auch für kommunale Einzelhandelskonzepte. Dies betrifft sowohl Kommunen innerhalb des Landkreises Cloppenburg als auch außerhalb des Landkreises Cloppenburg.</p> <p>Das sieht auch Stadt + Handel so, der in diesen Fällen sogenannte "faktische zentrale Versorgungsbereiche" der höheren Hierarchiestufe abgeleitet hat. Unklar ist an dieser Stelle, welche Kommunen hier mit welcher Basis eingeflossen sind. Das sollte bereits an dieser Stelle übersichtlich aufgezeigt werden.</p>	<p>Gemäß oben stehender Ausführungen werden im Rahmen der überarbeiteten Entwurfsfassung des REHK – Band I für jede Kommune innerhalb des Landkreises Cloppenburg städtebaulich integrierte Lagen i. S. d. LROP (anstelle von zentralen Versorgungsbereichen) dargestellt, die sodann auch als Bemessungsgrundlage für das REHK – Band II dienen (siehe dazu Punkt 1.4)</p> <p>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) dargestellt. Berücksichtigt werden die Zentren der höheren Hierarchie (Innenstadt- bzw. Ortszentren sowie Stadtteilzentren). Es ist zu betonen, dass es sich bei deren Darstellung um keine abschließende räumliche Festsetzung handelt. Daher werden Sie in der überarbeiteten Entwurfsfassung 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</p>

		<p>wertenden Gesamtbetrachtung der räumlichen Strukturen in der jeweiligen Kommune bedarf.</p> <p>Analog zum REHK Band I wird auch in Band II auf aufgrund fehlender Relevanz (Versorgungsfunktion ist eindeutig auf Nahversorgung begrenzt) eine Darstellung von Nahversorgungszentren in der überarbeiteten Entwurfsfassung des REHK verzichtet.</p> <p><b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p>
1.23	<p><b>REHK 2019 – Band II: Kapitel 3 (Beschreibung Möbelvorhaben)</b></p> <p>Die Sortiments- und Verkaufsflächen des Planvorhabens stellt Stadt + Handel in Tabelle 1 (vgl. S. 13) zusammen. Hierbei listet er in der Rubrik „Zentrenrelevante Randsortimente“ so-genannte „Sonstige Sortimente“ auf. Diese differenziert er in einer Fußnote als „u.a. Heimtextilien, Haus-/Bett-/Tischwäsche, Bettwaren, Babybekleidung, Babyartikel, Spielwaren, Bücher“. Für alle diese Randsortimente erfolgt keine differenzierte Darstellung im Planvorhaben. Dieses halten wir jedoch für zwingend erforderlich, um das Vorhaben sachgerecht prüfen zu können. Auch für diese Randsortimente sind entsprechende Verträglichkeitsuntersuchungen durchzuführen — dieses ist nachzuarbeiten.</p>	<p>Prüfgegenstand des REHK – Band II ist die raumverträgliche Dimensionierung des zentrenrelevanten Randsortimentes GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör. Eine detaillierte Untersuchung weiterer Randsortimente ist aufgrund der Ergebnisse in Band I des REHK zur Beantwortung der zentralen Fragestellung (Prüfung erhöhter Randsortimentsgrößen im Lichte des Integrationsgebotes) aus Sicht von Stadt + Handel nicht erforderlich. In diesem Zusammenhang sei nochmals darauf hingewiesen, dass 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 sowie eine Prüfung der Konformität zu weiteren Zielen und Grundsätzen der Landesplanung (z. B. Kongruenzgebot) er-</p>

		<p>setzt. Diese Nachweise sind im Rahmen des weiteren Planungsprozesses und bei belastbaren Rahmendaten zum Vorhaben durch standortbezogene Gutachten zu erbringen.</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p>
1.24	<p><b>REHK 2019 – Band II: Kapitel 3 (Beschreibung Möbelvorhaben)</b></p> <p>Stadt + Handel fasst die Randsortimente des Planvorhabens gemäß der regionalen Sortimentsliste hinsichtlich der Zentrenrelevanz zusammen. Er verweist auch darauf, dass die kommunale Sortimentsliste der Stadt Cloppenburg hiervon abweicht und die Warengruppen Heimtextilien und Bettwaren als nicht zentrenrelevante Sortimente eingestuft werden. Zur Verwendung der regionalen Sortimentsliste im REHK 2 haben wir methodisch grundsätzliche Bedenken: Die regionale Sortimentsliste kann lediglich ein Indikator, keinesfalls aber das ausschlaggebende Prüfinstrument sein. Vielmehr ist zu für jede einzelne betroffene Kommune anhand der kommunalen Sortimentsliste zu prüfen, inwieweit die Sortimente zentrenrelevant sind und inwieweit das Vorhaben städtebaulich und absatzwirtschaftlich verträglich ist. Es ist nicht ersichtlich, inwieweit Stadt + Handel das für den Untersuchungsraum vorgenommen hat. Lediglich auf die abweichende Sortimentsliste der Stadt Cloppenburg hinzuweisen, greift an dieser Stelle zu kurz.</p>	<p>Das REHK – Band II setzt in der überarbeiteten Fassung den klaren, inhaltlichen Fokus auf eine detailliertere Betrachtung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeit für den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör. Diese wird in allen Kommunen innerhalb des Untersuchungsraumes, die über ein kommunales Einzelhandelskonzept verfügen, als zentrenrelevant eingestuft. In der überarbeiteten Fassung des REHK - Band II erfolgt in Kapitel 3.2 eine entsprechende Darstellung.</p> <p><b>Dem Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
1.25	<p><b>REHK 2019 – Band II: Kapitel 4 (Markt- und Standortanalyse)</b></p> <p>Auffällig und für uns unverständlich ist jedoch, dass das Einzugsgebiet für das Hauptsortiment Möbel die Stadt Vechta und die Samtgemeinde Werlte nicht berücksichtigt (vgl. Abbildung 2, S. 16). Offenbar haben die dort ansässigen Möbelmärkte zu dieser Einschätzung seitens Stadt + Handel geführt.</p>	<p>In der überarbeiteten Entwurfsfassung des REHK werden die Städte Vechta und Werlte dem Einzugsgebiet zugeordnet.</p> <p><b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mit Blick auf unsere Ausführungen zum Vergleichs Kauf bei Möbeln und den damit einhergehenden Kaufkraftabflüssen ist diese Einordnung nicht nachvollziehbar.</li> <li>• Auch die bestehenden Pendlerverflechtungen zwischen Cloppenburg und Vechta bzw. Werlte (vgl. REHK 1, S. 22) lassen annehmen, dass das Planvorhaben nicht unerheblichen Umsatz aus diesen Kommunen generiert, so dass Vechta und Lehrte dem Einzugsgebiet zuzurechnen sind.</li> <li>• Zudem ist auch nicht nachvollziehbar, warum das Mittelzentrum Lohne zum Einzugsgebiet gehören soll und das unmittelbar benachbarte Mittelzentrum Vechta nicht.</li> </ul>	
1.26	<p><b>REHK 2019 – Band II: Kapitel 4 (Markt- und Standortanalyse)</b></p> <p>Die Wettbewerbsbeziehungen zwischen dem geplanten Vorhaben und dem Anbieter in Apen (Möbel Eilers) sind bisher nicht thematisiert und offenbar auch nicht weiter geprüft worden. Dies ist nachzuholen.</p>	<p>In der überarbeiteten Entwurfsfassung des REHK – Band II wird das Möbelhaus Eilers in Apen im Zuge der Betrachtung der interregionalen Wettbewerbssituation und damit einhergehend bei der Ableitung des Einzugsgebietes nach Zonen berücksichtigt. Aufgrund der Strahlkraft des Planvorhabens im untersuchten Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, der vorgelagerten Wettbewerbsstrukturen sowie zunehmender Raum-Zeit-Distanzen wird die Gemeinde Apen und somit das Möbelhaus Eilers jedoch nicht dem Untersuchungsraum bzw. dem Einzugsgebiet des Planvorhabens zugeordnet. Entsprechend erfolgt keine Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen.</p> <p><b>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.</b></p>

<p>1.27</p>	<p><b>REHK 2019 – Band II: Kapitel 4 (Markt- und Standortanalyse)</b></p> <p>[...]Kapitel 5.1, S. 46, wonach explizit die Kommunen Vechta und Werlte für diesen hohen Zufluss sorgen. Hier heißt es: „Ebenso stellt das Planvorhaben auch für die Kommunen Vechta und Werlte trotz eigener Versorgungsstrukturen einen alternativen Versorgungsstandort dar. Demnach wird bei der Herleitung eines zu erwartenden Umsatzes des Planvorhabens ein Umsatzanteil von außerhalb des Einzugsgebietes i. H. v. 20 % des Umsatzes angenommen" (vgl. S. 46). Diese Aussage bekräftigt einmal mehr, dass die beiden Kommunen in das Einzugsgebiet mit einzubeziehen sind. Insofern sehen wir Erläuterungs- und Nachbesserungsbedarf bei der Ausprägung des Einzugsgebietes.</p>	<p>In der überarbeiteten Entwurfsfassung des REHK werden die Städte Vechta und Werlte dem Einzugsgebiet zugeordnet.</p> <p><b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p>
<p>1.28</p>	<p><b>REHK 2019 – Band II: Kapitel 4 (Markt- und Standortanalyse)</b></p> <p>Wir stellen außerdem fest, dass die Abbildung 2 hinsichtlich der Darstellung der regionalen Mitbewerber unvollständig ist. Nicht nachvollziehbar ist z. B., dass in Stuhr der IKEA-Standort eingetragen ist, nicht jedoch der Standort in Oldenburg. Ebenso fehlt beispielsweise das Möbelhaus Eilers in der Gemeinde Apen. Hier sollte unbedingt noch einmal in Abstimmung mit den Landkreisen und Städten bzw. Gemeinden nachgebessert werden um eine sachgerechte Datengrundlage zu haben.</p>	<p>In der überarbeiteten Entwurfsfassung des REHK werden die Möbelanbieter IKEA in Oldenburg und Möbelhaus Eilers in Apen im Zuge der Darstellung der relevanten Wettbewerbssituation berücksichtigt.</p> <p><b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p>
<p>1.29</p>	<p><b>REHK 2019 – Band II: Kapitel 4 (Markt- und Standortanalyse)</b></p> <p>Wir regen an, auch die Gemeinde Apen auf Grund des dort verorteten systemgleichen Wettbewerbers in den Untersuchungsraum mit einzubeziehen. Zudem stellen wir fest, dass die Streuumsätze auch im Untersuchungsraum immer noch relativ hoch mit 15 % angesetzt sind. Dies ist aufgrund des erheblichen regionalen Wettbewerbs für uns nicht nachvollziehbar und bedarf der weiteren Klärung und Dis-</p>	<p>Aufgrund der Strahlkraft des Planvorhabens im untersuchten Sortimentsbereich GPK/Hausrat/ Einrichtungszubehör, der vorgelagerten Wettbewerbsstrukturen sowie zunehmender Raum-Zeit-Distanzen wird die Gemeinde Apen und somit das Möbelhaus Eilers nicht dem Untersuchungsraum des Planvorhabens zugeordnet.</p> <p>Grundsätzlich verfügt das Planvorhaben über ein</p>

	<p>kussion der Eingangsgrößen.</p>	<p>attraktives, hinsichtlich Preis- und Qualitätsspektrum breites Angebot, wodurch der Gesamtstandort eine relativ hohe Strahlkraft aufweist. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass unter Berücksichtigung der vorhandenen Angebotsstrukturen im Bereich der systemgleichen bzw. -ähnlichen Wohnkaufhäuser insbesondere auch für außerhalb des Einzugsgebietes gelegenen Kommunen im Nordwesten gewisse Einkaufsverflechtungen zum Planvorhaben anzunehmen sind.</p> <p>Da in der überarbeiteten Entwurfsfassung des REHK die Städte Vechta und Werlte dem Einzugsgebiet des Planvorhabens zugeordnet werden (siehe Punkte 1.25 und 1.27), wird künftig von einem Streuumsatz von außerhalb des Einzugsgebietes i. H. v. 10 % ausgegangen.</p> <p><b>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.</b></p>
<p>1.30</p>	<p><b>REHK 2019 – Band II: Kapitel 4 (Markt- und Standortanalyse)</b></p> <p>Im Rahmen der Angebotsanalyse (vgl. S. 18f.) stellt Stadt + Handel wiederholt fest, dass es die Auswirkungen des Sortimentsbereichs GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör nur in ausgewählten Zentren untersucht hat. Konkret handelt es sich um solche Zentren, in denen „nennenswerte untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen bestehen“ (vgl. S. 19).</p> <p>Wie bereits mehrfach ausgeführt ist dieses Vorgehen im Rahmen einer Verträglichkeitsprüfung nicht sachgerecht. Vielmehr sind sämtliche Grundversorgungszentren im Untersuchungsraum mit sämtlichen vorhabenbezogenen Sortimentsgruppen daraufhin zu</p>	<p>Im Kontext der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör finden innerhalb des Landkreises Cloppenburg sämtliche Betriebe, die diesen Sortimentsbereich als Haupt- oder Randsortiment führen, Berücksichtigung.</p> <p>Außerhalb des Landkreises Cloppenburg wurden neben den strukturprägenden Einrichtungs-/Möbelmärkten darüber hinaus die z. T. kleinteili-</p>

	<p>prüfen, inwieweit es zu absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Veränderungen in Folge des Vorhabens kommen kann, insbesondere deshalb weil auch Lebensmittelanbieter das Sortiment GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör führen. Aus diesem Grund halten wir die Angebotsanalyse mit den berechneten Auswirkungen und daraus abgeleiteten Schlussfolgerungen grundsätzlich aus methodischen Gründen für fehlerhaft.</p>	<p>gen Strukturen auf Ebene der Hauptzentren bzw. Teilraum-/Stadtteilzentren vertiefend untersucht. Keine Beachtung finden Nahversorgungszentren, da diese aufgrund ihres Versorgungsauftrages und einer auch faktisch überwiegenden Ausrichtung auf nahversorgungsrelevante bzw. periodische Sortimente geringe Überschneidungen mit den Sortimenten des Planvorhabens aufweisen. Insbesondere bei den von der IHK Oldenburg erwähnten Lebensmittelanbietern nimmt der Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör eine deutlich untergeordnete Verkaufsflächenausstattung und somit nur einen geringen Anteil am Gesamtumsatz ein. Daher ist speziell für Lebensmittelmärkte mit verträglichen Umsatzumverteilungen bezogen auf den Gesamtumsatz auszugehen ist.</p> <p>Zudem verweist Stadt + Handel auf die im Sinne eines Cut-Off-Verfahrens vorgenommene Fokussierung auf relevante Wettbewerbsstrukturen, wodurch insgesamt ein worst-case-Ansatz unterstrichen wird, da die Auswirkungen auf weniger Anbieter bezogen wird und demnach die Auswirkungen in dieser Betrachtungsweise tendenziell deutlicher ausfallen (siehe Ausführungen zu Punkt 1.21).</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p>
1.31	<p><b>REHK 2019 – Band II: Kapitel 4 (Markt- und Standortanalyse)</b></p> <p>Die in der Tabelle 2 (vgl. S. 20) dargestellten ausgewählten untersu-</p>	<p>Im Kontext der angenommen Flächenproduktivitäten ist darauf hinzuweisen, dass im Sinne einer</p>

	<p>chungsrelevanten Bestandsstrukturen zeigen für verschiedene Städte und Gemeinden im gewählten (zu klein begrenzten) Einzugsbereich die vorhandenen Verkaufsflächen und die Umsätze für die Sortimentsgruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör. Die dabei verwendeten Flächenproduktivitäten variieren von 222 / m2 VKF bei Lindern - Sonstige Lagen bis hin zu 1.000 / m2 VKF bei u.a. Vechta - Sonstige Lagen. Die verwendeten stark variierenden Flächenproduktivitäten werden nicht näher erörtert. Für den Bestand im Landkreis Cloppenburg insgesamt werden 415 € / m2 VKF für GPK/Hausrat Einrichtungszubehör zu Grunde gelegt. Diese Flächenproduktivität bewerten wir als zu niedrig (vgl. REHK 1, S. 28.).</p> <p>Die mittlere Flächenproduktivität der untersuchungsrelevanten Bestandsstrukturen in REHK 2 beträgt in der Tabelle 2 509 / m2 VKF (vgl. S. 20 f.). Auch dieser Wert ist immer noch sehr niedrig. Gemäß der vom Gutachter ebenfalls verwendeten Marktdaten der BBE 2017 beträgt die Flächenproduktivität für Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren 1.200 — 1.800 €/m2 (vgl. REHK 2, S. 49). Unklar ist zudem, warum der Gutachter verschiedene Werte verwendet.</p>	<p>städtebaulichen worst-case-Betrachtung bewusst eher niedrigere Umsatzleistungen im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör für die Bestandsstrukturen zugrunde gelegt wurden. So ist zu beachten, dass bei höheren Bestandsumsätzen grundsätzlich die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens abgemildert werden. Die im REHK zugrunde gelegten Flächenproduktivitäten für die Bestandsbetriebe berücksichtigen darüber hinaus neben den räumlichen und quantitativen Rahmenbedingungen (u. a. Lage im ländlich geprägten Raum, (interregionale) Wettbewerbsstrukturen, unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau) grundsätzlich auch die zum Teil hohen VKF-Anteile von Randsortimentsflächen in discountorientierten Non-Food-Fachmärkten (u. a. Sonder- bzw. Restpostenmärkte). Diesem Angebot steht oftmals nur ein geringes qualitativ höherwertiges Angebot (im Hauptsortiment) gegenüber. Aus dem Untersuchungskontext (u. a. worst-case-Betrachtung) sowie der räumlichen, quantitativen und qualitativen Rahmenbedingungen lassen sich aus Sicht von Stadt + Handel in der Summe grundsätzlich niedrigere Flächenproduktivitäten – sowohl gegenüber dem Planvorhaben als auch gegenüber der Kennzahlen der BBE - plausibel begründen.</p> <p>Es ist jedoch darauf zu verweisen, dass Stadt + Handel angesichts des zeitlichen Fortschritts aktuelle Einwohner- und Kaufkraftdaten in die</p>
--	---	--

		<p>Konzeptüberarbeitung einfließen lassen wird. In diesem Kontext wird – auch unter Berücksichtigung der Anmerkungen seitens der IHK Oldenburg – wird u. a. eine detaillierte Überprüfung bzw. Justierung der Umsatz- und Kaufkraftzahlen für den Landkreis Cloppenburg (und darüber hinaus auch für den gesamten Untersuchungsraum gemäß REHK - Band II) erfolgen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
1.32	<p><b>REHK 2019 – Band II: Kapitel 4 (Markt- und Standortanalyse)</b></p> <p>Trotz der vorliegenden Flächenproduktivitäten der BBE wird auf Basis der niedrigen Flächenproduktivitäten der Bestands-Umsatz für die Sortimentsgruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör errechnet, mit dem dann in der Folge weiter gerechnet wird. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich nur um eine Auswahl der betrachteten Kommunen und ihrer Angebote handelt und zahlreiche Betriebe und Umsätze in diese Zahl bisher nicht eingeflossen sind.</p> <p>Wir gehen aus den beiden genannten Gründen davon aus, dass der Jahresumsatz für die Sortimentsgruppe GPK/Hausrat/ Einrichtungszubehör in der Region erheblich höher ist als die ermittelten rd. 15,4 Mio. Euro.</p>	<p>Hinsichtlich der angenommenen Flächenproduktivitäten sei auf die Ausführungen seitens Stadt + Handel zu den Punkten 1.3 und 1.31 verwiesen.</p> <p>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 wird und demnach die Auswirkungen in dieser Betrachtungsweise tendenziell deutlicher ausfallen (siehe Ausführungen zu Punkt 1.21).</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p>
1.33	<p><b>REHK 2019 – Band II: Kapitel 4 (Markt- und Standortanalyse)</b></p> <p>Im Rahmen der Nachfrageanalyse haben wir einen redaktionellen Hinweis zu Tabelle 3 (vgl. S. 23). Wir stellen fest, dass die Werte für die Gemeinde Garrel, die vom IfH 2017 stammen, von den uns vorliegenden Werten der Michael Bauer Research GmbH stark abweichen. Gegebenenfalls sind die Zahlen vertauscht worden. Die-</p>	<p>Richtigerweise handelt es sich bei den dargestellten Kaufkraftzahlen für die Gemeinde Garrel um einen redaktionellen Fehler, der in der überarbeiteten Entwurfsfassung des REHK entsprechend korrigiert wird.</p> <p><b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p>

	<p>ses sollte geprüft werden. Die Werte von der Michael Bauer Research GmbH für 2017 betragen für das Sortiment Möbel 4,51 Mio. € und für GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör 1,2 Mio. €.</p>	
<p>1.34</p>	<p><b>REHK 2019 – Band II: Kapitel 4.4 (Analyse und Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum)</b></p> <p>Es werden jene „(faktischen) zentralen Versorgungsbereiche der höheren Hierarchiestufe“ dargestellt, die sich „außerhalb des Landkreises Cloppenburgs befinden und in welchen nennenswerte untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen bestehen.“ Unklar ist jedoch, welche „(faktischen) zentralen Versorgungsbereiche“ nicht in die Untersuchung eingeflossen sind. Insofern können wir die Vollständigkeit der Untersuchungsgrundlagen nicht bewerten.</p> <p>Auch der Rückschluss auf das Regionale Einzelhandelskonzept Ammerland 2010 ist nicht sachgerecht, da dieses Konzept mit seinen zentralen Versorgungsbereichen als veraltet anzusehen ist. Stadt + Handel schreibt zutreffend, dass eine endgültige Bestimmung und Abgrenzung der faktischen zentralen Versorgungsbereiche in einem späteren Einzelhandelskonzept der jeweiligen Kommune erfolgen muss (S. 25).</p> <p>Zu den beigefügten Steckbriefen im Bereich der Oldenburgischen IHK ist festzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dass die sogenannten „faktischen zentralen Versorgungsbereiche“ von Stadt + Handel nur sehr pauschal mit einer Kreis-Zieh-Funktion in der Karte abgegrenzt worden und nicht parzellenscharf ermittelt worden sind. Insofern ist nicht erkennbar und nachvollziehbar, in welcher Dimensionierung welches Angebot in diesen Versorgungsbereichen vorhanden ist und inwiefern welche Erkenntnisse wie Eingang in die Un-</li> </ul>	<p>Gemäß oben stehender Ausführungen werden im Rahmen der überarbeiteten Entwurfsfassung des REHK – Band I für jede Kommune innerhalb des Landkreises Cloppenburg städtebaulich integrierte Lagen i. S. d. LROP (anstelle von zentralen Versorgungsbereichen) dargestellt, die sodann auch als Bemessungsgrundlage für das REHK – Band II dienen (siehe dazu Punkt 1.4)</p> <p>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) dargestellt. Berücksichtigt werden die Zentren der höheren Hierarchie (Innenstadt- bzw. Ortszentren sowie Stadtteilzentren). Es ist zu betonen, dass es sich bei deren Darstellung um keine abschließende räumliche Festsetzung handelt. Daher werden Sie in der überarbeiteten Entwurfsfassung 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 Gesamtbetrachtung der räumlichen</p>

	<p>tersuchungen gefunden hat. Es erfolgt lediglich eine deskriptive Beschreibung, was kaum eine hinreichende Grundlage für eine Untersuchung darstellen kann.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dass für die Stadt Vechta im Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2014 lediglich der ZVB Innenstadt betrachtet wird, während der ZVB „Nahversorgungszentrum Langförden“ nicht in die Untersuchung eingegangen ist (vgl. S. 31).</li> <li>• dass die Stadt Lohne das vorliegende Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2008 derzeit aktualisiert (vgl. S. 32). Die in Kürze vorliegenden Ergebnisse sind zu berücksichtigen.</li> <li>• dass die Gemeinde Bakum über ein veraltetes Nahversorgungskonzept aus dem Jahr 2011 verfügt, das allerdings keine Abgrenzung für einen ZVB enthält (vgl. S. 33).</li> <li>• dass die Gemeinde Großenkneten gemäß Einzelhandelskonzept 2015 über mehr als nur einen ZVB verfügt. Nicht erwähnt und betrachtet wird der ZVB Ahlhorn (vgl. S. 36).</li> <li>• dass die Festlegung des faktischen zentralen Versorgungsbereiches in Wardenburg eine fachliche Diskussion erfordert, wie mit dem Fachmarktstandort umzugehen ist (vgl. S. 37).</li> <li>• dass die Gemeinde Goldenstedt über eine veraltetes Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2005 verfügt, in dem der Ortskern größer abgegrenzt ist (z. B. im Süden bis zur Vechtaer Straße) als der pauschale Kreis von Stadt + Handel in der Tabelle 16. Der Gutachter diskutiert diese veränderte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches jedoch nicht weiter. Es bleibt unklar, ob diese überprüft worden ist (vgl. S. 38).</li> </ul>	<p>Strukturen in der jeweiligen Kommune bedarf.</p> <p>Analog zum REHK Band I wird auch in Band II auf aufgrund fehlender Relevanz (Versorgungsfunktion ist eindeutig auf Nahversorgung begrenzt) eine Darstellung von Nahversorgungszentren in der überarbeiteten Entwurfsfassung des REHK verzichtet.</p> <p><b>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.</b></p>
--	---	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dass nicht explizit formuliert wird, dass der in Visbeck vorhandene Möbelmarkt innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs liegt (vgl. S. 39).</li> <li>• dass die Stadt Wildeshausen im Jahr 2015 das Einzelhandelsentwicklungskonzept fortgeschrieben hat (vgl. S. 40). In das REHK 2 ist jedoch das veraltete Konzept von 2007 eingegangen. Im aktuellen Einzelhandelsentwicklungskonzept sind neben der Wildeshauser Innenstadt auch das Nebenzentrum Westring als ZVB festgelegt worden. Dies muss ebenfalls berücksichtigt werden.</li> <li>• dass auch die Gemeinde Edeweicht aktuell ein Einzelhandelskonzept erstellt (vgl. S. 41). Die Ergebnisse sind einzubinden. Stadt + Handel verwendet im Steckbrief jedoch die veraltete Zentrenstruktur aus dem REHK Ammerland 2010, ohne diese selber einzuordnen.</li> </ul> <p>Angesichts der hier aufgezeigten Hinweise und Fehler stellt sich uns die Frage, inwiefern der Gutachter auf dieser Basis eine „städtebaulich-funktionale Analyse der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche“ fachgerecht durchführen kann (vgl. S. 25).</p>	
1.35	<p><b>REHK 2019 – Band II: Kapitel 5 (Marktposition des Planvorhabens)</b></p> <p>Wir stellen fest, dass Stadt + Handel eine Flächenproduktivitätsspanne von 1.200 – 1.800 Euro pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör benennt (S. 49). Im Rahmen der Tabelle 21 wird jedoch die Flächenproduktivität für GPK nur mit einer Spanne von 1.250 – 1.400 Euro pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angegeben. Es stellt sich die Frage, warum der Gutachter nicht die</p>	<p>Die gemäß BBE-Studie angegebenen Flächenproduktivitätsspanne von 1.200 - 1.800 Euro/m<sup>2</sup> VKF ist im Kontext der Herleitung der Flächenproduktivität für die untersuchungsrelevante Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör grundsätzlich als Orientierungswert zu verstehen. Dieser Wert ist unter Berücksichtigung räumlicher, quantitativer und qualitativer Rahmenbedingungen (u. a. Lage im ländlich geprägten</p>

	<p>angegebene Flächenproduktivität von 1.800 als Worst-Case verwendet. Wir halten dieses für erforderlich — die Berechnungen sind nachzubessern.</p>	<p>Raum, keine Kopplungseffekte am Planstandort, Wettbewerbsstrukturen, unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau im Untersuchungsraum) situativ angepasst. Die für die Umsatzprognose zugrunde gelegte Flächenproduktivität i. H. v. 1.250 – 1.400 Euro/m<sup>2</sup> ist daher plausibel.</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p>
1.36	<p>Darüber hinaus sind in dieser Tabelle die sogenannten „Sonstige Sortimente“ aggregiert dargestellt. Hier ist ebenfalls nach einzelnen Sortimenten gemäß Fußnote 15 (vgl. S. 49) zu differenzieren und diese Gruppe „Sonstige Sortimente“ aufzulösen. Dieses sollte ebenfalls nachgebessert werden.</p>	<p>Das REHK – Band II setzt in der überarbeiteten Fassung den klaren, inhaltlichen Fokus auf eine detailliertere Betrachtung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeit für den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör. Demzufolge erfolgt im Rahmen der Überarbeitung des REHK – Band II eine Umsatzprognose ausschließlich für den untersuchten Sortimentsbereich. 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 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 zu erbringen.</p>

		<b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b>
1.37	<p>Der Gutachter stellt dar, dass der für Bestandsstrukturen umsatzumverteilungsneutrale Anteil statt wie üblich mit maximal 10 % hier mit 15 % für die Berechnungen angenommen wird.</p> <p>Dieses ist aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar, zumal der Gutachter im Eingangskapitel auf REHK 2 (vgl. S. 11) Folgendes dargestellt hat: „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).“</p>	<p>Gemäß der Ausführungen zu Punkt 1.29 wird in der überarbeiteten Entwurfsfassung des REHK von einem Streuumsatz von außerhalb des Einzugsgebietes i. H. v. 10 % ausgegangen.</p> <p><b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p>
1.38	<p>Kapitel 6 Auswirkungenanalyse</p> <p>Hohe Umsatzumverteilungen ergeben sich nach den Ermittlungen von Stadt + Handel vor allem für Sonstige Lagen, die es wie folgt erklärt: „Zu berücksichtigen ist außerdem, dass Umsatzumverteilungen insbesondere die Randsortimentsbereiche systemgleicher und systemähnlicher Wettbewerber betreffen und somit zu relativieren sind“(vgl. S. 53). Wir geben zu bedenken, dass andere Mitbewerber, vor allem auch solche mit anderen Betriebskonzepte, wie beschrieben, bisher in die Auswirkungenanalyse nicht eingeflossen sind, was nachzuholen wäre. Insofern stellen wir diese Aussage in Frage.</p>	<p>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 die Auswirkungen in dieser Betrachtungsweise tendenziell deutlicher ausfallen (siehe Ausführungen zu Punkt 1.21).</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p>
1.39	<p>Kapitel 6 Auswirkungenanalyse</p> <p>Außerdem ist der Gutachter der Auffassung, dass „die Randsorti-</p>	<p>Bei dem Verweis auf Kapitel 3.2 handelt es sich um einen redaktionellen Fehler. Richtigerweise muss an dieser Stelle auf Kapitel 5.2 (Umsatz-</p>

	<p>mente üblicherweise lediglich einen relativ geringen Anteil am Gesamtumsatz von Möbelmärkten ausmachen" (vgl. S. 54) und verweist dabei auf das Kapitel 3.2. In Kapitel 3.2 wird aber auf diesen Sachverhalt nicht eingegangen. Insofern ist diese Aussage nicht nachvollziehbar. Aus unserem fachlichen Kontext heraus trägt insbesondere der Handel mit zentrenrelevantem Randsortiment bedeutend zum Umsatz bei, ohne den ein Möbelfachgeschäft kaum noch wirtschaftlich erfolgreich tätig sein kann.</p>	<p>prognose) verwiesen werden. Anhand der dort dargestellten Umsatzprognose wird jedoch ersichtlich, dass das Planvorhaben mit rd. 80 % den wesentlichen Anteil seines Umsatzes durch das Hauptsortiment Möbel generiert.</p> <p>Da das REHK – Band II in der überarbeiteten Fassung den klaren, inhaltlichen Fokus auf eine detailliertere Betrachtung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeit für GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör setzt, erfolgt eine Umsatzprognose ausschließlich für den untersuchten Sortimentsbereich. In der überarbeiteten Fassung des REHK - Band II erfolgt in Kapitel 5.2 eine entsprechende Darstellung.</p> <p>Ferner ist aus Sicht von Stadt + Handel die Aussage seitens der IHK Oldenburg, dass ein Möbelfachgeschäft ohne zentrenrelevantes Randsortiment kaum noch wirtschaftlich erfolgreich tätig sein kann, zu hinterfragen. Insbesondere kleine bis mittlere, mittelständische Möbelhäuser weisen oftmals eine deutliche Spezialisierung auf das Segment Möbel (u. a. Polstermöbel, Küchen) ohne nennenswertes Angebot bei den (zentrenrelevante) Randsortimenten auf. Dies hat u. a. auch die Analyse der Einzelhandelsstrukturen im Landkreis Cloppenburg im Rahmen des REHK aufgezeigt.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
--	---	--

<p>1.40</p>	<p>Kapitel 6 Auswirkungsanalyse</p> <p>In der Tabelle 22 wird auch erkennbar, dass zahlreiche Kommunen von Stadt + Handel eingeordnet werden als Kommunen, in denen keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden sind oder diese empirisch nicht valide darstellbar sind. Wann etwas empirisch valide darstellbar ist oder nicht, teilt der Gutachter jedoch nicht mit, sodass eine Nachvollziehbarkeit nicht gegeben ist. Auch bleibt unklar, wann aus Sicht des Gutachters eine nennenswerte Bestandsstruktur gegeben ist, die hier jetzt nicht dargestellt wird. Dieses ist transparent und nachvollziehbar nachzuholen.</p>	<p>Die im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe im Untersuchungsraum werden in Kapitel 2 des REHK – Band II ausführlich dargestellt. Dabei ist nochmals auf das im Sinne eines worst-case-Ansatzes zugrunde gelegte Cut-Off-Verfahren zu verweisen (siehe Ausführungen zu Punkt 1.21).</p> <p>Eine tiefere Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen erfolgt ab einem monetären Wert von mindestens 0,05 Mio. Euro. In der überarbeiteten Fassung des REHK – Band II erfolgt ein entsprechender Verweis.</p> <p><b>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.</b></p>
<p>1.41</p>	<p>Kapitel 6 Auswirkungsanalyse</p> <p>Nicht nachvollziehen können wir jedoch die vom Gutachter alternativ angegebene raumverträgliche Dimension von 1.200 m<sup>2</sup> VKF im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör für das Planvorhaben aus folgenden Gründen:</p> <p>Es ist zu berücksichtigen, dass zu diesem Ergebnis zahlreiche Messgrößen die Grundlage waren, deren Dimension wir nicht nachvollziehen können oder die wir nicht teilen. Dazu gehört z. B. die Flächenproduktivitätsspanne von 1.250 – 1.400 Euro pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für das Planvorhaben im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör. Hier wäre der Worst-Case mit einer Flächenproduktivität von 1.800 Euro pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die Sortimentsgruppe zu berechnen.</p>	<p>Auf die kritischen Anmerkungen seitens der IHK Oldenburg zur methodischen Herangehensweise wird im Rahmen dieser Stellungnahme ausführlich eingegangen. Plausibel und berechtigte Hinweise und Anregungen werden von Stadt + Handel in der überarbeiteten Entwurfsfassung des REHK berücksichtigt.</p> <p>Die von Stadt + Handel zugrunde gelegte Flächenproduktivitätsspanne i. H. v. 1.250 – 1.400 ist unter Berücksichtigung räumlicher, quantitativer und qualitativer Rahmenbedingungen (u. a. Betreiber, Lage im ländlich geprägten Raum, keine Kopplungseffekte am Planstandort, Wettbewerbsstrukturen, unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau im Untersuchungsraum) plausibel.</p>

		<b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b>
1.42	<p>Kapitel 7 Prüfung des landesplanerischen Kongruenzgebotes gemäß LROP Niedersachsen (LROP-VO 2017)</p> <p>Ein entsprechendes Möbelvorhaben erscheint grundsätzlich nur einmal im gesamten Landkreis Cloppenburg vorstellbar. Bei einer regionalentwicklungspolitischen Zielstellung zur Ansiedlung eines modernen und marktgängigen Wohnkaufhauses erscheint es nach fachlichem Dafürhalten demnach begründbar, im Sinne einer Prüfung des landesplanerischen Kongruenzgebotes den mittelzentralen Kongruenzraum der Stadt Friesoythe zu berücksichtigen; in diesem Kontext ist ergänzend auf die unmittelbare Nähe der Stadt Cloppenburg zum benachbarten Mittelzentren Friesoythe sowie auf versorgungsstrukturelle Bedeutung des Planvorhabens für den gesamten Landkreis Cloppenburg hinzuweisen;</p> <p>Die Region endet nicht an den Landkreisgrenzen. Vielmehr ist der Raum und auch die Region über Kommunalgrenzen hinweg zu entwickeln. Insofern ist es gemäß den Zielen und Grundsätzen des LROP nicht von Belang, ob in einem Landkreis ein bestimmtes Betriebskonzept vorhanden ist.</p> <p>Das Kongruenzgebot im LROP verfolgt insofern das Ziel, eine ausgewogene Versorgung im Raum sicher zu oder herzustellen. Vor dem Hintergrund halten wir den Ansatz, die beiden Kongruenzräume von Cloppenburg und Friesoythe zusammen zu fassen für nicht zielführend.</p>	<p>Das REHK – Band II setzt in der überarbeiteten Fassung den klaren, inhaltlichen Fokus auf eine detailliertere Betrachtung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeit für den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör. Eine Auseinandersetzung mit dem landesplanerischen Kongruenzgebot erfolgt aufgrund der Untersuchungsfragestellung in der überarbeiteten Fassung des REHK nicht. Gleichwohl hat eine solche Untersuchung im Rahmen eines möglichen Bauleitplanverfahrens durch ein standortbezogenes Verträglichkeitsgutachten zu einem späteren Zeitpunkt zu erfolgen.</p> <p>Stadt + Handel betont in diesem Kontext, dass die Sicherung und Stärkung ausgewogener und kleinräumiger Einzelhandelsstrukturen eine ebenso legitime Strategie ist wie die Behebung des identifizierten versorgungsstrukturellen Defizits im Sortimentsbereich Möbel. Sofern es aber die Zielstellung des Landkreises Cloppenburg ist, das bestehende Versorgungsdefizit im Sortimentsbereich Möbel zu reduzieren, erscheint diese Zielstellung mit hoher Wahrscheinlichkeit nur durch die Ansiedlung eines entsprechend marktfähigen Wohnkaufhauses erfüllbar zu sein. Dieses mögliche regionalentwicklungspolitische Ziel sollte – bei entsprechender (politischer) Willensbekundung durch den Landkreis Cloppenburg – durch den Beschluss des REHK legitimiert</p>

		werden. <b>Dem Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
Landkreis Emsland		
2.1	<p>Die mit Ziffer 06 zwingend verbundenen Zulässigkeitsvoraussetzungen der Erfüllung des Konzentrationsgebotes sowie der guten verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes, die auch die Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) umfasst, werden im vorliegenden Konzeptentwurf nicht betrachtet. So wird nicht deutlich, inwieweit der Vorhabenstandort im bestehenden Gewerbepark Cloppenburg-West in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit angrenzender Wohnbebauung steht. Und auch die Anbindung des Vorhabenstandortes an den ÖPNV wird nicht thematisiert, gleichwohl dieser Aspekt fester Bestandteil der Steckbriefe in Band II zur Analyse und Charakterisierung der zentralen Versorgungsbeiriche im Untersuchungsraum ist.</p> <p>Für das förmliche Beteiligungsverfahren sollten beide Voraussetzungen entsprechend erörtert werden, um die Vereinbarkeit des Vorhabenstandortes mit dem Konzentrations- und Integrationsgebotes beurteilen zu können. Auf Grundlage des vorgelegten Entwurfs ist eine Einschätzung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich.</p>	<p>Das REHK setzt in der überarbeiteten Fassung den klaren, inhaltlichen Fokus auf die Überprüfung des Integrationsgebotes (Ziel 2.3 Satz 06 b) und damit auf die Ermittlung von raumverträglichen, zentrenrelevanten Randsortimentsanteilen des in Rede stehenden Möbelvorhabens.</p> <p>Das REHK beurteilt in der überarbeiteten Fassung keine weiteren vorhabenbezogenen Fragestellungen, wie z. B. verkehrliche Aspekte, die Kongruenz zu kommunalen Einzelhandelskonzepten oder die Einhaltung des landesplanerischen Konzentrations- und Kongruenzgebotes.</p> <p>Auf Ebene der kommunalen Bauleitplanung hat jedoch eine entsprechende Auseinandersetzung stattzufinden.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
2.2	<p>Das für den Landkreis Cloppenburg ermittelte Verkaufsflächenpotenzial bzw. Angebotsdefizit von rund 17.000 m<sup>2</sup> für das Sortiment Möbel (und 4.000 m<sup>2</sup> für die vorhabenrelevanten Randsortimente) beruht auf einer angestrebten Ziel-Zentralität von 80 %, die auch einen Anteil im Online-Handel von rund 20 % umfasst (vgl. Band I S. 80 f.). Inwieweit für das geplante Wohnkaufhaus Umsätze durch online abgewickelte Bestell- und Kaufvorgänge tatsächlich relevant sind, wird aus der Vorhabenbeschreibung in Band II allerdings nicht ersichtlich. Da das Vorhaben das für den Landkreis Cloppenburg ermittelte Verkaufsflächenpotenzial komplett veranschlagt, sollte die Bedeutung des Online-Handels für das Sortiment Möbel und bei Bedarf auch für die weiteren Randsortimente entsprechend dargelegt werden, um das Kongruenzgebot sachgerecht beurteilen zu können.</p>	<p>Prüfgegenstand des REHK – Band II ist die raumverträgliche Dimensionierung des zentrenrelevanten Randsortimentes 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 nahver-</p>

		<p>sorgungsrelevante 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 zu erbringen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
2.3	<p>Das Konzept ordnet die Kaufkraft der Gemeinden Vrees und Spahnharrenstätte sowie der Stadt Werlte dem mittelzentralen Kongruenzraum von Cloppenburg anteilig zu. Der Landkreis Cloppenburg ist am 17.08.2017 darüber informiert worden, dass die Bestimmungen der mittelzentralen Kongruenzräume von Papenburg und Meppen in erster Linie auf Grundlage der Erreichbarkeitskarten des Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (ML) eine Zuordnung der Kaufkraft dieser Gemeinden zum Mittelzentrum von Friesoythe anteilig vorsehen. Warum das Konzept die Kaufkraft von Vrees, Spahnharrenstätte und Werlte stattdessen anteilig dem Mittelzentrum Cloppenburg anrechnet, ist nicht nachvollziehbar, zumal die Erreichbarkeitsdaten des ML ebenfalls für die Bestimmung der Kongruenzräume im Landkreis Cloppenburg herangezogen wurden (vgl. Band I S. 99 f.).</p>	<p>Stadt + Handel zieht die folgenden im LROP Niedersachsen im Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Sätze 3 bis 4 genannten Parameter bei einer Abgrenzung der Kongruenzräume heran:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zentralörtliche Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter Zentren,</li> <li>▪ Verkehrliche Erreichbarkeit,</li> <li>▪ Grenzüberschreitende Verflechtungen,</li> <li>▪ Marktgebiete der Mittel- und Oberzentren auf Grundlage von kommunalen Einzelhandelskonzepten.</li> </ul> <p>Im Rahmen der Abgrenzung der aperiodischen Kongruenzräume der Mittelzentren im Landkreis Cloppenburg wurden die einzelnen Parameter (dabei mit unterschiedlicher Gewichtung) berücksichtigt.</p> <p>Zudem ist bei der Abgrenzung der Kongruenz-</p>

		<p>räume auch die regionalplanerische Zielstellung des Landkreises Cloppenburg zu verweisen.</p> <p>Grundsätzlich möchte Stadt + Handel zu Bedenken geben, dass die Frage zur Aufteilung der Kaufkraft ohne eine detaillierte primärstatistische Erhebung fachlich nicht abschließend zu beantworten ist. Weiterhin ist zu ergänzen, dass sämtliche Abgrenzungsbegründungen von mittelzentralen Kongruenzräumen der benachbarten Landkreise ebenfalls ohne eigene primärstatistische Erhebung durchgeführt wurden.</p> <p>Die Gemeinde Spahnharrenstätte und die Stadt Werlte liegen im Verflechtungsbereich der vier Mittelzentren Papenburg, Meppen, Cloppenburg und Friesoythe. Der Landkreis Emsland selbst stellt fest, dass die Kaufkraft im aperiodischen Bereich nicht vollumfänglich durch die Mittelzentren Papenburg und Meppen gebunden wird. So ordnet der Landkreis Emsland die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Gemeinde Spahnharrenstätte und der Stadt Werlte zu insgesamt 75 % der mittelzentralen Kongruenzräume der Städte Papenburg und Meppen zu. Gemäß EHK Friesoythe (2009) umfasst das erweiterte Marktgebiet der Stadt Friesoythe weder die Gemeinde Spahnharrenstätte noch die Stadt Werlte. Im aktuellen EHK der Stadt Cloppenburg ist Werlte Zone 3 des Marktgebietes zugeordnet. Entgegen der Erreichbarkeit wird unter Berücksichtigung der weiteren Parameter, die bei der Abgrenzung</p>
--	--	---

		<p>der Kongruenzräume herangezogen wurden, die nicht den Städten Papenburg und Meppen zugeordnete Kaufkraft dem Mittelzentrum Cloppenburg zugewiesen. In diesem Kontext ist auf die größere Marktbedeutung Cloppenburgs gegenüber der Stadt Friesoythe sowie die regionalplanerische Zielstellung zu verweisen (siehe Punkt 1.12).</p> <p>Gemäß aktuellem Entwurf des EHK Friesoythe gehört die Gemeinde zu Zone 2 des Marktgebietes der Stadt Friesoythe. Im aktuellen EHK der Stadt Cloppenburg ist Vrees Zone 3 des Marktgebietes zugeordnet. Gemäß den Erreichbarkeitszellen des Landes Niedersachsen ist Vrees der Erreichbarkeitszelle von Friesoythe zugeordnet. Gemäß den vorliegenden Untersuchungen zu Pendlerbeziehungen ist Vrees weder auf die Stadt Friesoythe noch auf die Stadt Cloppenburg (sondern auf die Stadt Werlte) orientiert – nach Einschätzung der Fachabteilungen des Landkreises Cloppenburg ist jedoch eine ebenfalls deutliche verkehrliche Orientierung nach Cloppenburg zu konstatieren. Diese Einschätzung wird durch das ebenfalls stärker auf Cloppenburg (und Werlte) orientierte Verkehrsnetz gestützt. Der Landkreis Emsland ordnet die einzelhandelsrelevante Kaufkraft von Vrees zu 50 % dem mittelzentralen Kongruenzraum der Stadt Papenburg zu. Stadt + Handel empfiehlt daher aufgrund der vorliegenden Daten aus der Haushaltsbefra-</p>
--	--	--

		<p>gung, die Gemeinde Vrees mit 25 % ihrer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft dem mittelzentralen Kongruenzraum der Stadt Friesoythe zuzuordnen. Der Kaufkraftanteil für den mittelzentralen Kongruenzraum der Stadt Cloppenburg wird mit 50 % beibehalten. Für den mittelzentralen Kongruenzraum der Stadt Papenburg verbleiben weitere 25 %.</p> <p>Auf Grundlage der aufgezeigten Aspekte sind aus Sicht von Stadt + Handel keine methodischen Mängel bei der Abgrenzung der Kongruenzräume zu erkennen.</p> <p><b>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.</b></p>
2.4	<p>Die Einbeziehung des mittelzentralen Kongruenzraumes von Friesoythe ist mit der Annahme verbunden, dass im gesamten Landkreis Cloppenburg ein entsprechendes Möbelvorhaben grundsätzlich nur einmal vorstellbar erscheint (vgl. Band II S. 59). Hierbei stellt sich zum einen die Frage, inwieweit die Einbeziehung des Kongruenzraumes von Friesoythe einen unzulässigen Eingriff in die Wahrnehmung und Entwicklung des mittelzentralen Versorgungsauftrags der Stadt im Bereich der vorhabenrelevanten Sortimente bedeutet.</p> <p>Zum anderen ist nicht ersichtlich, inwiefern die Einbeziehung des mittelzentralen Kongruenzraumes von Friesoythe in die raumordnerische Abwägung im REHK letztlich auch einer Abwägung auf Ebene der Bauleitplanung standhält. Die Empfehlungen und Inhalte eines Einzelhandelskonzeptes müssen durch Festsetzungen im Bebauungsplan umsetzbar sein. Auf welcher Ermächtigungsgrundlage (in § 9 Baugesetzbuch) die Realisierung eines zweiten, vergleichbaren Möbelvorhabens im Landkreis Cloppenburg durch eine Festsetzung im Bebauungsplan insbesondere auch mit Blick auf wettbewerbsrechtliche Gesichtspunkte verhindert werden kann, wird aus den vorgelegten Unterlagen nicht klar.</p>	<p>Das REHK setzt in der überarbeiteten Fassung den klaren, inhaltlichen Fokus auf die Überprüfung des Integrationsgebotes (Ziel 2.3 Satz 06 b) und damit auf die Ermittlung von raumverträglichen, zentrenrelevanten Randsortimentsanteilen des in Rede stehenden Möbelvorhabens.</p> <p>Eine Auseinandersetzung u. a. mit dem landesplanerischen Kongruenzgebotes erfolgt aufgrund der Untersuchungsfragestellung in der überarbeiteten Fassung des REHK nicht. Gleichwohl hat eine solche Untersuchung im Rahmen eines möglichen Bauleitplanverfahrens durch ein standortbezogenes Verträglichkeitsgutachten zu einem späteren Zeitpunkt zu erfolgen. In der überarbeiteten Fassung des REHK erfolgt dem-</p>

		<p>nach auch keine Prüfung des landesplanerischen Kongruenzgebotes unter Berücksichtigung einer Zusammenlegung der Kongruenzräume von Cloppenburg und Friesoythe.</p> <p><b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p>
2.5	<p>Insgesamt ist festzustellen, dass der für das Vorhaben prognostizierte Gesamt-Jahresumsatz (selbst unter Einbeziehung des Kongruenzraumes von Friesoythe) zurzeit in einem deutlichen Missverhältnis zu der im Kongruenzraum vorhandenen Kaufkraft steht. Insofern ist grundsätzlich von einer deutlichen Überdimensionierung des geplanten Wohnkaufhauses auszugehen, sodass für eine sachgerechte Beurteilung des Vorhabens nach Maßgaben des Kongruenzgebotes vielmehr die Prüfung von deutlich kleineren Verkaufsflächengrößen Teil des gutachterlichen Abwägungsprozesses sein müssen. Dass das Konzept dagegen inhaltlich den Weg der Überwindung der 30-Prozent-Schwelle im Wege der Abwägung geht, ist vor diesem Hintergrund nicht nachvollziehbar.</p>	<p>Aus Sicht von Stadt + Handel ergeben sich deutliche Hinweise, dass das Gesamtvorhaben unter Berücksichtigung der Bestandsstrukturen im Landkreis Cloppenburg als überdimensioniert bewertet werden muss bzw. dass das Ziel der Schließung eines versorgungsstrukturellen Defizits auch mit einem kleineren Möbelvorhaben erreicht werden kann. Stadt + Handel wird diesen Umstand in der überarbeiteten Entwurfsfassung des REHK deutlicher herausstellen.</p> <p>Prüfgegenstand des REHK – Band II ist die raumverträgliche Dimensionierung des zentrenrelevanten Randsortimentes GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör. Inwieweit das Gesamtvorhaben mit 34.000 m<sup>2</sup> GVKF – auch im Kontext des Kongruenzgebotes – als überdimensioniert erscheint, ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

<p>2.6</p>	<p>Auch die Auswirkungen der vorhabenbedingten Kaufkraftabzüge auf die Tragfähigkeiten in den benachbarten mittelzentralen Kongruenzräumen werden in Band II nicht thematisiert. Das Beeinträchtungsverbot stellt auch die Versorgungsaufgabe Zentraler Orte und raumordnerisch verträgliche Standorte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Lage, die zur Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte beitragen, unter Schutz. Dass die mittelzentralen Versorgungsaufgaben der Städte Meppen und Papenburg insbesondere im Sortiment Möbel angesichts der aktuellen Größe des Vorhabens keine Beeinträchtigung erfahren, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der anzunehmenden Überdimensionierung des Vorhabens ist auch eine Beeinträchtigung der oberzentralen Teilfunktion im Bereich des Einzelhandels der Stadt Lingen nicht auszuschließen.</p>	<p>Prüfgegenstand des REHK – Band II ist die raumverträgliche Dimensionierung des zentrenrelevanten Randsortimentes GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör.</p> <p>Weitere vorhabenbezogenen Fragestellungen wie die absatzwirtschaftliche und städtebauliche Verträglichkeit (Ausnahme: Sortimentsgruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör), die Kongruenz zu kommunalen Einzelhandelskonzepten oder die Einhaltung des landesplanerischen Kongruenz- und Konzentrationsgebotes für sämtliche Sortimente werden nicht beurteilt. Gleichwohl hat eine solche Untersuchung im Rahmen eines möglichen Bauleitplanverfahrens durch ein standortbezogenes Verträglichkeitsgutachten zu einem späteren Zeitpunkt zu erfolgen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<p>2.7</p>	<p>Eine Empfehlung zur Reduzierung der Sortimentsgröße wird letztlich nur für den Sortimentsbereich GPK, Hausrat, Einrichtungszubehör getroffen. Aufgrund der angeführten Klärungspunkte und Fragestellungen besteht in Bezug auf die Raumverträglichkeit dieser Sortimentsgröße und auch in Bezug auf der weiteren vorhabenrelevanten Sortimentsgrößen Zweifel. Die Prüfung geringerer Verkaufsflächengrößen muss daher zwingend Teil des gutachterlichen Abwägungsprozesses im REHK sein.</p>	<p>Für den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/ Einrichtungszubehör konnte im Rahmen des REHK – Band II eine Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> als raumverträgliche Randsortimentsgröße ermittelt werden. 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 sowie eine Prüfung der</p>

		<p>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 zu erbringen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
--	--	---

Samtgemeinde Werte		
3.1	<p>Selbst in Bezug auf die raumordnungsverträgliche Bewertung eines Einzelvorhabens sind verfahrensrechtliche Defizite nicht zu übersehen.</p> <p>Das Vorhaben wird nur allgemein umschrieben, eine belastbare Beurteilungsgrundlage lag dem Gutachter offenbar nicht vor. Die Umsatzprognosen schwanken, eine belastbare Beurteilung möglicher Kaufkraftabflüsse scheidet damit aus. Denn während an der einen Stelle – Bl. 109 Bd. I – von einem Umsatz i.H.v. 40,8 Millionen € ausgegangen wird, wird der Umsatz an anderer Stelle – Bl. 48 Bd. II – mit bis zu 50,2 Millionen € angegeben, davon sollen rund 36,4-40,7 Millionen € auf Möbel entfallen, und damit im Zusammenhang mit dieser Angabe ein Umsatz erreicht werden, der dem an anderer Stelle auf Bl. 109 Bd. I angegebenen Gesamtumsatz von 40,8 Millionen € nahezu entspricht.</p>	<p>Richtigerweise entspricht der in Band I des REHK angegebene Umsatz nicht dem über das Marktanteilkonzept hergeleiteten Umsatz für das in Rede stehende Möbelvorhaben gemäß REHK – Band II. Eine Umsatzprognose für das Hauptsortiment ist angesichts der Untersuchungsfragestellung nicht mehr Bestandteil der überarbeiteten Fassung des REHK. Gleichwohl hat eine solche Untersuchung im Rahmen eines möglichen Bauleitplanverfahrens durch ein standortbezogenes Verträglichkeitsgutachten zu einem späteren Zeitpunkt zu erfolgen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

<p>3.2</p>	<p>Bei Bestimmung der raumverträglichen Randsortimente schwanken die Angaben zur anzunehmenden Flächenproduktivität. Auf Bl. 56 Bd. II werden andere Werte als auf Bl. 49 Bd. II genannt. Die Umsatzverteilungen für eine Verkaufsfläche von 1.250 qm bei der Warengruppe Glas/Porzellan u.a. werden nicht näher erläutert.</p>	<p>Im Rahmen der Umsatzprognose für die untersuchte Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör wird eine Flächenproduktivität von rd. 1.250 - 1.400 Euro/m<sup>2</sup> VKF zugrunde gelegt (siehe REHK – Band II, S. 49). Diese findet auch analog auch im Kontext der empfohlenen Reduzierung der Randsortimentsgröße im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör auf rd. 1.200 m<sup>2</sup> Anwendung (siehe REHK – Band II, S. 56). Eine Abweichung hinsichtlich der angenommenen Flächenproduktivitäten kann seitens Stadt + Handel demnach nicht festgestellt werden.</p> <p>Gemäß Auswirkungsanalyse sind vorhabenbedingte negative städtebauliche Auswirkungen durch die geprüfte Verkaufsfläche im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/ Einrichtungszubehör auf den Bestand und die Entwicklung für den ZVB Innenstadtzentrum Cloppenburg und den ZVB Innenstadt-zentrum Friesoythe sind nicht vollkommen auszuschließen. Vor diesem Hintergrund wird seitens Stadt + Handel eine Reduzierung der Randsortimentsgröße im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör empfohlen. Die damit einhergehenden Umsatzverteilungen werden in der Folge für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum insgesamt sowie im Einzelnen für den ZVB Innenstadtzentrum Cloppenburg und den ZVB Innenstadtzentrum Friesoythe aufgezeigt (siehe</p>
------------	---	--

		<p>REHK – Band II, S. 56). Für die übrigen Bestandsstrukturen wird auf eine nochmalige detaillierte Darstellung der Umsatzumverteilungen verzichtet, da für diese bereits gemäß der originär zu prüfenden Verkaufsflächen keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p>
<p>3.3</p>	<p>„Mit den Mitteln der Landesplanung soll verhindert werden, dass die voraussichtlichen Umsätze eines geplanten Einzelhandelsgroßprojektes im deutlichen Missverhältnis stehen zu der am Ansiedlungsstandort bzw. im maßgeblichen Kongruenzraum vorhandenen Kaufkraft.“</p> <p>Von einem derartigen Missverhältnis ist nach dem Entwurf auszugehen.</p> <p>Zwei Drittel des zu erwartenden Umsatzes für das konzeptauslösende Vorhaben werden außerhalb des Mittelzentrums Cloppenburg erzielt. Der Entwurf gibt – Bl. 61 Bd. II – an, dass 64 % des Vorhabenumsatzes im Sortiment Möbel außerhalb des Kongruenzraumes generiert werden. Dies bedeutet der Sache nach nichts anderes, als dass das Vorhaben seine wirtschaftliche Tragfähigkeit von vornherein nur dadurch gewinnen kann, dass Kaufkraft aus Räumen außerhalb des Kongruenzraumes abgezogen wird.</p> <p>Damit steht auch nach Auffassung des Konzeptentwurfes fest, dass im Bereich des aperiodischen Umsatzes im Sinne des Abschnittes 2.3. Ziffer 03 LROP der Schwellenwert von 30 % deutlich überschritten wird. Daran ändert sich auch nichts, wenn man das Gebiet der Stadt Friesoythe in die Betrachtung mit einbezieht. Auch dann würde immer noch der überwiegende Teil außerhalb eines gemeinsamen Kongruenzraumes entstammen (Bl. 61 Bd. II):</p> <p>Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass dieser Verstoß gegen die Maßgaben des LROP im Wege der Abwägung überwunden werden kann.</p>	<p>Aus Sicht von Stadt + Handel ergeben sich deutliche Hinweise, dass das Gesamtvorhaben unter Berücksichtigung der Bestandsstrukturen im Landkreis Cloppenburg als überdimensioniert bewertet werden muss. Insofern teilt Stadt + Handel die Auffassung der Samtgemeinde Werlte.</p> <p>Prüfgegenstand des REHK – Band II ist die raumverträgliche Dimensionierung des zentrenrelevanten Randsortimentes GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör.</p> <p>Inwieweit das Gesamtvorhaben mit 34.000 m<sup>2</sup> GVKF – auch im Kontext des Kongruenzgebotes – als überdimensioniert erscheint, ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen.</p> <p>An dieser Stelle betont Stadt + Handel nochmals, dass die mögliche regionalentwicklungspolitische Zielstellung „Schließung einer versorgungsstrukturellen Lücke“ mit hoher Wahrscheinlichkeit nur durch die Ansiedlung eines entsprechend marktfähigen Wohnkaufhauses zu erfüllen ist. Dieses mögliche regionalentwick-</p>

		<p>lungspolitische Ziel sollte – bei entsprechender (politischer) Willensbekundung durch den Landkreis Cloppenburg – durch den Beschluss des REHK legitimiert werden.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
3.4	<p>Der Entwurf des „Einzelhandelskonzeptes“ missachtet das Integrations- wie Konzentrationsgebot (Abschnitt 2.2 und 2.4. LROP).</p> <p>Nach beiden Maßgaben müssen sich neue Einzelhandelsgroßprojekte innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches befinden. Der zentrale Siedlungsbereich der Stadt Cloppenburg ist im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises nicht dargestellt. Zum ordnungsgemäßen Vorgehen bedarf es daher einer Stellungnahme der unteren Landesplanungsbehörde (vgl. Z. 4.4 Arbeitshilfe).</p>	<p>Stadt + Handel verweist auf den Untersuchungsschwerpunkt des REHK mit dem klaren, inhaltlichen Fokus auf die Überprüfung des Integrationsgebotes (Ziel 2.3 Satz 06 b) und damit auf die Ermittlung von raumverträglichen, zentrenrelevanten Randsortimentsanteilen des in Rede stehenden Möbelvorhabens.</p> <p>Weitere vorhabenbezogenen Fragestellungen haben im Rahmen eines möglichen Bauleitplanverfahrens durch ein standortbezogenes Verträglichkeitsgutachten zu einem späteren Zeitpunkt zu erfolgen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
Landkreis Leer		
4.1	<p>Bei der Anwendung der Kongruenzräume durch das REHK kommt zu Ausdruck, dass das Vorhaben rund 64 % seines Umsatzes außerhalb des Kongruenzraumes des Mittelzentrums Cloppenburg erwirtschaftet und somit eine wesentliche Überschreitung gem. LROP 2017, 2.3 03 5 vorliegt. Es wird in Betracht gezogen, die beiden Kongruenzräume der Mittelzentren gemeinsam zu betrachten und für das Vorhaben zu Grunde zu legen (vgl. REHK Bd. II, S. 59). Offen bleibt, auf welcher rechtlichen Grundlage diese Aussage getroffen wird. Gemäß der Begründung zu Ziffer 2.3 03 3 und 4 des LROP 2017 ist ein Kongruenzraum ausdrücklich vorhabenunabhängig. Diese Erwägung ist nicht nachvollziehbar, weshalb seitens des Landkreises Leer diesbezüglich deutliche Bedenken bestehen.</p> <p>Des Weiteren wird angemerkt, dass die Bewertung des Kongruenzgebots nur für das Sortiment Möbel vorgenommen wurde (vgl. REHK Bd. II, S. 58). Eine Gesamtbetrachtung des Einzelhandelsgroßprojektes liegt nicht vor, ist aber gem. LROP 2017, 2.3 03 6 notwendig. Die Erklärung im REHK wird deshalb nicht geteilt.</p>	<p>Aus Sicht von Stadt + Handel ergeben sich deutliche Hinweise, dass das Gesamtvorhaben unter Berücksichtigung der Bestandsstrukturen im Landkreis Cloppenburg als überdimensioniert bewertet werden muss.</p> <p>Prüfgegenstand des REHK – Band II ist allerdings die raumverträgliche Dimensionierung des zentrenrelevanten Randsortimentes GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör. Darüber hinaus ersetzt</p>

		<p>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 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 zu erbringen.</p> <p>An dieser Stelle betont Stadt + Handel nochmals, dass die mögliche regionalentwicklungspolitische Zielstellung „Schließung einer versorgungsstrukturellen Lücke“ mit hoher Wahrscheinlichkeit nur durch die Ansiedlung eines entsprechend marktfähigen Wohnkaufhauses zu erfüllen ist. Dieses mögliche regionalentwicklungspolitische Ziel sollte – bei entsprechender (politischer) Willensbekundung durch den Landkreis Cloppenburg – durch den Beschluss des REHK legitimiert werden.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
4.2	<p>Im Kontext der Umsatzerwirtschaftung und Tragfähigkeit des Vorhabens ist zudem nicht transparent nachvollziehbar, wie aus den Ziel-Zentralitäten die Verkaufsflächenpotentiale abgeleitet wurden. Insbesondere bleibt offen, wie der Anteil des Online-Handels zum Erreichen der Ziel-Zentralitäten bei der Ermittlung der Verkaufsflächenpotentiale berücksichtigt wurde (vgl. REHK Bd. I, S. 80 ff.).</p>	<p>In dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen werden grundsätzliche mehrere angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige per-</p>

		<p>spektivische Entwicklung hin auf Ebene des Landkreises untersucht. Die Eingangsgrößen für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens werden im REHK übersichtlich dargestellt und anschließend im Einzelnen erläutert (siehe REHK – Band I, S. 75 ff).</p> <p>Bemessungsgrundlage für den Online-Anteil und dem stationären Anteil im Kontext der Ziel-Zentralität sind die Ausführungen zur sortiments-spezifischen Entwicklung des Online-Handels bis zum Jahr 2025 in Kapitel 5 des REHK – Band I (siehe S. 79). In der überarbeiteten Entwurfsfassung des REHK erfolgt ein entsprechender Verweis.</p> <p><b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p>
4.3	<p><u>Konzentrationsgebot</u> Die Prüfung des Konzentrationsgebotes erfolgt im Rahmen des REHK für das Einzelhandelsgroßprojekt nicht. Das LROP hat in 2017 den Schutz der zentralörtlichen Bereiche betont. Inwieweit der Vorhabenstandort als Teil eines zentralen Siedlungsgebietes bewertet werden kann muss an dieser Stelle zunächst offen gelassen werden. Dies sollte im Rahmen einer kreisweiten Betrachtung unter Anwendung einheitlicher Kriterien hergeleitet werden. In der Planzeichen-Arbeitshilfe heißt es „vom zentralen Ort räumlich abgesetzte GE/ GI Gebiete gehören nicht mit zum zentralen Siedlungsgebiet“. Ob vor diesem Hintergrund der Vorhabenstandort als Teil des zentralen Siedlungsgebietes bewertet werden kann, ist aus Sicht des Landkreises Leer fraglich und zum Schutz der zentralörtlichen Strukturen zu klären.</p> <p><u>Beeinträchtungsverbot</u> Der Abgrenzung des Untersuchungsraumes wird zugestimmt. Es wurden keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche im Landkreis Leer für das untersuchte Sortiment GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör festgestellt, da diese auch nicht Teil des Untersuchungsrahmens sind. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass aufgrund der offen bleibenden Punkte zur Herleitung der Verkaufsflächenpotentiale nochmals geprüft werden sollte, ob sich für die weiteren Sortimente ggf. ein Prüferfordernis hinsichtlich des Beeinträchtungsverbotes ergibt.</p>	<p>Stadt + Handel verweist auf den Untersuchungsschwerpunkt des REHK. Weitere vorhabenbezogenen Fragestellungen (u. a. die Überprüfung des landesplanerischen Konzentrationsgebotes sowie des Beeinträchtungsverbotes für das Gesamtvorhaben) haben im Rahmen eines möglichen Bauleitplanverfahrens durch ein standortbezogenes Verträglichkeitsgutachten zu einem späteren Zeitpunkt zu erfolgen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
Landkreis Oldenburg		

<p>5.1</p>	<p>Band 1</p> <p>Auf Seite 105 des Konzeptes wird genannt, dass sich der mittelzentrale Kongruenzraum der Stadt Cloppenburg im Osten über die Landkreisgrenze hinweg auf das Gebiet der Gemeinde Großenkneten (insbesondere Ahlhorn) im Landkreis Oldenburg erstreckt. Daher soll die Kaufkraft der Gemeinde Großenkneten zu 50 % dem Kongruenzraum von Cloppenburg zugeordnet werden.</p> <p>Diesem Ansatz können wir nicht folgen. Aus unserer Sicht ist ein Anteil von 50% der Kaufkraft viel zu hoch gegriffen, da die Einkaufs- und Pendlerbeziehungen sowie die verkehrliche Erreichbarkeit aus der Gemeinde Großenkneten insgesamt eindeutiger auf Wildeshausen bzw. auf Oldenburg ausgerichtet sind. Maximal die Orientierung aus dem Versorgungsbereich des Grundzentrums (in Planung) Ahlhorn halten wir zu bestenfalls 50% der dortigen Kaufkraft für realistisch.</p>	<p>Stadt + Handel zieht die folgenden im LROP Niedersachsen im Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Sätze 3 bis 4 genannten Parameter bei einer Abgrenzung der Kongruenzräume heran:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zentralörtliche Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter Zentren,</li> <li>▪ Verkehrliche Erreichbarkeit,</li> <li>▪ Grenzüberschreitende Verflechtungen,</li> <li>▪ Marktgebiete der Mittel- und Oberzentren auf Grundlage von kommunalen Einzelhandelskonzepten.</li> </ul> <p>Im Rahmen der Abgrenzung der aperiodischen Kongruenzräume der Mittelzentren im Landkreis Cloppenburg wurden die einzelnen Parameter (dabei mit unterschiedlicher Gewichtung) berücksichtigt.</p> <p>Zudem ist bei der Abgrenzung der Kongruenzräume auch auf die regionalplanerische Zielstellung des Landkreises Cloppenburg zu verweisen.</p> <p>Stadt + Handel erkennt bei Abgrenzung der Kongruenzräume grundsätzlich die jeweiligen Verflechtungsbereiche mit den umliegenden Mittelzentren außerhalb des Landkreises Cloppenburg an. Weiterhin orientiert sich Stadt + Handel innerhalb dieser Verflechtungsbereiche an den zugeordneten einzelhandelsrelevanten Kaufkraft-</p>
------------	---	--

		<p>anteilen für die Mittelzentren außerhalb des Landkreises Cloppenburg. Darüber hinaus wird insbesondere die oberzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Oldenburg (und die damit verbundenen, weiter ausstrahlenden Einkaufsbeziehungen) gewürdigt.</p> <p>Grundsätzlich möchte Stadt + Handel jedoch zu Bedenken geben, dass die Frage zur Aufteilung der Kaufkraft ohne eine detaillierte primärstatistische Erhebung fachlich nicht abschließend zu beantworten ist. Weiterhin ist zu ergänzen, dass sämtliche Abgrenzungsbegründungen von mittelzentralen Kongruenzräumen der benachbarten Landkreise ebenfalls ohne eigene primärstatistische Erhebung durchgeführt wurden.</p> <p>Auf Grundlage der aufgezeigten Aspekte sind aus Sicht von Stadt + Handel keine methodischen Mängel bei der Abgrenzung der Kongruenzräume zu erkennen.</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p>
5.2	<p><b>Band 1</b></p> <p>Auf Seite 130 werden mit Ausnahme der Warengruppe Glas / Porzellan / Keramik (GPK) / Hausrat / Einrichtungszubehör „die untersuchungsrelevanten Randsortimente des zur Diskussion stehenden Möbelvorhabens (.) nach aktuell vorliegender Datengrundlage, trotz ihres hohen Verkaufsflächenanteils bzw. der absoluten Verkaufsfläche, als überwiegend raumverträglich“ eingestuft.</p> <p>Dieser Aussage können wir nicht folgen, denn in der Summe sollen mehr als 10% der Verkaufsfläche auf zentrenrelevante Sortimente entfallen (siehe auch unsere Ausführungen zu Band II). Dabei entfallen auf die Sortimentsgruppe GPK / Hausrat / Einrichtungszubehör 1.750 qm und auf die restlichen zentrenrelevanten Sortimente 1.845 qm. Eine Untersuchung der Wirkungen der restlichen zentrenrelevanten Sortimente halten wir für erforderlich.</p>	<p>Bereits im REHK – Band I wird mehrfach darauf hingewiesen, dass die städtebauliche Verträglichkeit für zentrale Versorgungsbereiche und die konkreten Auswirkungen auf Versorgungsstrukturen abschließend in einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu überprüfen sind.</p> <p>Für den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/ Einrichtungszubehör konnte im Rahmen des REHK – Band II eine Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> als</p>

		<p>raumverträgliche Randsortimentsgröße ermittelt werden. 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 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 zu erbringen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
5.3	<p>Band 2</p> <p>Die zentrenrelevante Sortimentsgruppe Glas / Porzellan / Keramik (GPK), Hausrat, Einrichtungszubehör soll dabei aufgrund der geplanten Verkaufsflächengröße hinsichtlich ihrer Raumverträglichkeit geprüft werden. Die anderen zentrenrelevanten Sortimente sollen hinsichtlich ihrer Raumverträglichkeit jedoch nicht betrachtet werden. Auf Seite 5 heißt es dazu beziehungsweise auf das RZEHK Band I:</p> <p>„Im Ergebnis werden die projektierten Verkaufsflächen der zentrenrelevanten Randsortimente des zur Diskussion stehenden Möbelvorhabens als überwiegend raumverträglich eingestuft.“</p> <p>Dieser Einschätzung können wir nicht folgen. Auch wenn jedes Sortiment für sich im Ergebnis keine wesentlichen Beeinträchtigungen anderer Zentraler Versorgungsbereiche hervorruft, so ist doch in der Gesamtschau aller zentrenrelevanten Sortimente eine wesentliche Beeinträchtigung der benachbarten Zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) nicht auszuschließen.</p>	<p>Stadt + Handel schließt sich der Aussage des Landkreises Oldenburg an, dass das Vorhaben in seiner Gesamtheit geprüft werden muss. Dies ist wie bereits mehrfach dargelegt nicht Untersuchungsgegenstand des REHK, sondern sollte aus Sicht von Stadt + Handel im Rahmen eines möglichen Bauleitplanverfahrens durch ein standortbezogenes Verträglichkeitsgutachten zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
5.4	<p>Band 2</p>	<p>Aufgrund des Konzept-Fokus auf aperiodische Güter (im REHK – Band II im Speziellen die Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör)</p>

	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Auf Seite 17 wird der Untersuchungsraum in der Abbildung 3 dargestellt.</li><li>○ In der Gemeinde Großenkneten ist nur der ZVB des Grundzentrums (in Planung) von Großenkneten dargestellt. Es fehlen die ZVB des Grundzentrums (in Planung) Ahlhorn sowie des Nahversorgungszentrums (in Planung) Huntlosen.</li><li>○ In der Gemeinde Wardenburg ist nur der ZVB des Grundzentrums (in Planung) Wardenburg dargestellt. Es fehlt der ZVB des Grundzentrums (in Planung) Hundsmühlen.</li><li>○ In Wildeshausen ist nur der innerstädtische ZVB dargestellt. Jedoch besteht lt. EZHK der Stadt Wildeshausen ein weiterer ZVB am Westring.</li></ul>	<p>findet eine Berücksichtigung bestehender Nahversorgungszentren aufgrund fehlender Relevanz (Versorgungsfunktion ist eindeutig auf Nahversorgung begrenzt) nicht statt. Dies betrifft den ZVB des Grundzentrums (in Planung) Alhorn sowie das Nahversorgungszentrum (in Planung) Huntlosen.</p> <p>Zudem verweist Stadt + Handel abermals auf die im Sinne eines Cut-Off-Verfahrens vorgenommene Fokussierung auf relevante Wettbewerbsstrukturen, wodurch insgesamt ein worst-case-Ansatz unterstrichen wird, da die Auswirkungen auf weniger Anbieter bezogen wird und demnach die Auswirkungen in dieser Betrachtungsweise tendenziell deutlicher ausfallen (siehe Ausführungen zu Punkt 1.21).</p> <p>Mit Bezug auf den gemäß EHK Wildeshausen ausgewiesenen ZVB Nebenzentrum Westring ist zunächst zu betonen, dass der am Standort angesiedelte Möbelanbieter bereits als strukturprägender Wettbewerber im Rahmen der Auswirkungsanalyse berücksichtigt wurde. Aufgrund der Ausweisung als Nebenzentrum werden im Zuge der Überarbeitung des REHK darüber hinaus die Bestandsstrukturen im ZVB am Westring vollumfänglich berücksichtigt. Zudem erfolgt auf Grundlage der räumlichen Abgrenzung im EHK Wildeshausen eine kartographische Darstellung in Form einer städtebaulich integrierten Lage</p>
--	--	---

		<p>i. S. d. LROP (siehe Punkt 1.4).</p> <p><b>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.</b></p>
<p>5.5</p>	<p><b>Band 2</b></p> <p>Auf Seite 19 erklärt der Gutachter, dass in den anschließenden Tabellen nur Kommunen aufgeführt werden, „in welchen nennenswerte untersuchungsrelevante Bestandstrukturen bestehen“.</p> <p>Diesem Ansatz können wir nicht folgen, denn es ist zum einen nicht dargelegt, wie „nennenswerte untersuchungsrelevante Bestandstrukturen“ definiert sind. Zum anderen unterscheidet das LROP bei der Beachtung des Beeinträchtigungsgebotes nicht nach „nennenswerten“ bzw. „nicht nennenswerten untersuchungsrelevanten Bestandstrukturen“.</p>	<p>Die im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum werden in Kapitel 2 des REHK - Band II ausführlich dargestellt.</p> <p>Im Kontext der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör finden innerhalb des Landkreises Cloppenburg sämtliche Betriebe, die diesen Sortimentsbereich als Haupt- oder Randsortiment führen, Berücksichtigung.</p> <p>Außerhalb des Landkreises Cloppenburg werden neben den strukturprägenden Einrichtung-/Möbelmärkten darüber hinaus die z. T. kleinteiligen Strukturen auf Ebene der Hauptzentren bzw. Teilraum-/Stadtteilzentren vertiefend untersucht. Keine Beachtung finden Nahversorgungszentren angesichts ihres Versorgungsauftrages und einer auch faktisch überwiegenden Ausrichtung auf nahversorgungsrelevante bzw. periodische Sortimente.</p> <p>Zudem verweist Stadt + Handel auf die im Sinne eines Cut-Off-Verfahrens vorgenommene Fokussierung auf relevante Wettbewerbsstrukturen, wodurch insgesamt ein worst-case-Ansatz unterstrichen wird, da die Auswirkungen auf weniger</p>

		<p>Anbieter bezogen wird und demnach die Auswirkungen in dieser Betrachtungsweise tendenziell deutlicher ausfallen (siehe Ausführungen zu Punkt 1.21).</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p>
5.6	<p><b>Band 2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auf Seite 20 / 21 sind die „untersuchungsrelevanten Bestandstrukturen im Untersuchungsraum im Sortimentsbereich „GPK / Hausrat / Einrichtungszubehör“ in Tabelle 2 mit Verkaufsfläche (VK) und geschätzten Umsätzen angeführt.</li> </ul> <p>Diese VK-Zahlen können wir nicht nachvollziehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Für die Gemeinde Großenkneten wurde für diese Sortimentsgruppe im Gutachten eine VK unter 100 qm angesetzt. Allein im Grundzentrum (in Planung) Ahlhorn entfallen im ZVB 135 qm auf die Sortimente „GPK / Hausrat / Einrichtungszubehör“.</li> <li>○ Im weiteren Grundzentrum (in Planung) Großenkneten ist auf ca. 25 qm VK diese Sortimentsgruppe in ZVB vorhanden.</li> <li>○ Weitere knapp 100 qm VK dieser Sortimentsgruppe sind im ZVB des Nahversorgungszentrums Huntlosen vorhanden.</li> <li>○ Die Gemeinde Hatten wurde zwar in Teilen in das Einzugsgebiet des Möbelvorhabens einbezogen, eine Erhebung der Verkaufsflächen in der Sortimentsgruppe GPK / Hausrat / Einrichtungszubehör wurde für das in diesem Bereich liegende Grundzentrum (in Planung) Sandkrug jedoch nicht vorgenommen. Die hier vorhandene VK von ca. 340 qm im ZVB ist jedoch zu berücksichtigen.</li> <li>○ Für die Gemeinde Wardenburg wurde ebenfalls eine VK unter 100 qm angesetzt. Im Grundzentrum (in Planung) Wardenburg ist jedoch eine größere VK in diesem Sortimentsbereich vorhanden.</li> <li>○ Das weitere Grundzentrum (in Planung) Hundsmühlen in der Gemeinde Wardenburg ist gar nicht berücksichtigt worden.</li> <li>○ Für die Stadt Wildeshausen sind im ZVB in der Innenstadt (einschl. Ergänzungsbereich) ca. 1.300 qm VK dieser Sortimentsgruppe vorhanden. Darüber hinaus sind im ZVB Nebenzentrum Westring weitere ca. 1.400 qm VK in der Sortimentsgruppe GPK / Hausrat / Einrichtungszubehör zu finden.</li> </ul>	<p>Auf eine Berücksichtigung sämtlicher Grund- bzw. Nahversorgungszentren im Untersuchungsraum wird aus vorgenannten Gründen (u. a. Cut-Off-Verfahren, prioritärer Versorgungsauftrag der Nahversorgungszentren) verzichtet, um weiterhin den worst-case-Ansatz des Gutachtens zu unterstreichen.</p> <p>Im Rahmen der überarbeiteten Entwurfsfassung des REHK – Band II werden für alle Kommunen außerhalb des Landkreises Cloppenburg (bezogen auf den Untersuchungsraum) faktische zentrale Versorgungsbereiche auf Grundlage der aktuellen Einzelhandels- und Infrastrukturen sowie bestehender Einzelhandelskonzepte dargestellt. In diesem Kontext erfolgt – unter Berücksichtigung des Ergänzungsbereiches – eine Überprüfung der dort vorhandenen Verkaufsflächen im Sortimentsbereich GPK/ Hausrat/Einrichtungszubehör.</p> <p>Den obigen Ausführungen (siehe Punkt 5.4) folgend wird im Zuge der Überarbeitung des REHK die im ZVB Nebenzentrum Westring verorteten untersuchungsrelevanten Verkaufsflächen voll-</p>

		<p>umfänglich berücksichtigt.</p> <p><b>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.</b></p>
5.7	<p>Band 2</p> <p>Auf der Seite 23 / 24 wird die Kaufkraft im Untersuchungsgebiet für Möbel und GPK / Hausrat / Einrichtungszubehör angeführt. Hier wird die Gemeinde Hatten genannt. In Tabelle 2 auf Seite 20 / 21 sind Kennzahlen zur Gemeinde Hatten jedoch nicht angeführt. Die Tabelle ist zu ergänzen.</p>	<p>In der Gemeinde Hatten sind keine untersuchungsrelevanten Wettbewerbsstrukturen (siehe Punkt 1.20) verortet. Demzufolge werden in Tabelle 2 keine Kennzahlen (VKF und Umsatz im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/ Einrichtungszubehör) für die Gemeinde Hatten dargestellt.</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p>
5.8	<p>Band 2</p> <p>Ab Seite 26 werden Steckbriefe der Gemeinden und Zentralen Orte im Untersuchungsraum u.a. mit den ZVB aufgeführt.</p> <p>Hier fehlen die Steckbriefe und die Darstellung der Abgrenzung der ZVB der Zentralen Orte (in Planung) Ahlhorn (Gemeinde Großenkneten), Hundsmühlen (Gemeinde Wardenburg) sowie Sandkrug (Gemeinde Hatten). Für das Mittelzentrum Wildeshausen ist gem. EZHK der Stadt Wildeshausen 2015 der ZVB im Kern nicht korrekt und der ZVB Nebenzentrum Westring gar nicht dargestellt.</p>	<p>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) dargestellt. Es ist zu betonen, dass es sich bei deren Darstellung um keine abschließende räumliche Festsetzung handelt. Daher werden Sie in der überarbeiteten Entwurfsfassung 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 Gesamtbetrachtung der räumlichen Strukturen in der jeweiligen Kommune bedarf.</p> <p>Berücksichtigt werden die Zentren der höheren Hierarchie (Innenstadt- bzw. Ortszentren sowie Stadtteilzentren). In diesem Kontext wird in der</p>

		<p>überarbeiteten Entwurfsfassung des ZVB Nebenzentrum Westring in Wildeshausen ergänzt.</p> <p>Wie bereits mehrfach ausgeführt wird aufgrund fehlender Relevanz auf eine vollständige Darstellung von Nahversorgungszentren in der überarbeiteten Entwurfsfassung des REHK verzichtet.</p> <p><b>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.</b></p>
5.9	<p>Band 2</p> <p>Auf Seite 53 wird angegeben, dass im Sortimentsbereich GPK / Hausrat / Einrichtungszubehör Umsatzumverteilungen in Höhe von 2,2 - 2,5 Mio. € erwartet werden. Aus den im Gutachten angeführten Zahlen u.a. auch für die Gemeinden im Landkreis Oldenburg wird auf Seite 56 gefolgert: „Für die weiteren im Untersuchungsraum verorteten ZVB ergeben sich - unter anteiliger Berücksichtigung der Entwicklung der Kaufkraftpotenziale - Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe.“</p> <p>Dieser Ansicht können wir nicht folgen. Für die einzelnen Zentralen Versorgungsbereiche in den verschiedenen Zentralen Orte (in Planung) sind die VK-Flächen und Umsätze gar nicht oder fehlerhaft erhoben worden. Aussagen über Umsatzumverteilungen sind daher auch nicht korrekt möglich.</p>	<p>Im Kontext der Untersuchungsfragestellung wird auf eine Darstellung der Nahversorgungszentren aufgrund fehlender Relevanz (Versorgungsfunktion ist eindeutig auf Nah-versorgung begrenzt) sowie der Fokussierung auf die relevante Wettbewerbsstrukturen (Cut-Off-Verfahren) verzichtet.</p> <p>Grund- und Nahversorgungszentren weisen einen deutlichen Angebots- und Umsatzschwerpunkt im periodischen Bedarfsbereich auf. Wesentliche negative städtebauliche Auswirkungen durch den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich sind demnach nicht zu erwarten, da dieser üblicherweise nur einen marginalen Umsatzanteil der für die Nahversorgungszentren bedeutendsten Angebotsstrukturen (insbesondere Lebensmittelmärkte) ausmacht. Zudem ist zu beachten, dass bei höheren Bestandsumsätzen (durch die Aufnahme von Nahversorgungszentren) die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens auf die wesentlichen Wettbewerbsstrukturen ab-</p>

		<p>gemildert werden.</p> <p>Die Verkaufsflächen für die höherrangigen ZVB (u. a. IZ Wildeshausen und NZ Westring) werden im Rahmen der Konzeptüberarbeitung nochmals überprüft bzw. ergänzt. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass der Landkreis Oldenburg grundsätzlich von höheren Verkaufsflächen und somit auch Bestandsumsätzen in den jeweiligen ZVB ausgeht (siehe Punkt 5.6), wodurch die Auswirkungen des Planvorhabens ebenfalls eher abgemildert werden.</p> <p><b>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.</b></p>
Stadt Oldenburg		
6.1	<p>Das Vorhaben hat einen prognostizierten Gesamtumsatz zwischen 45,0 - 50,2 Mio. Euro Obwohl nach dem LROP erforderlich, wird dieser nicht ins Verhältnis zur Umsatzherkunft gesetzt. Zum Nachweis des Kongruenzgebotes wird ausschließlich der Umsatz des Hauptsortiments „Möbel“ betrachtet. Daher ist eine Neuermittlung unter Berücksichtigung des Gesamtumsatzes durchzuführen.</p>	<p>Stadt + Handel schließt sich der Aussage des Landkreises Oldenburg zur Notwendigkeit der Überprüfung des Vorhabens in seiner Gesamtheit an, verweist jedoch auf den Untersuchungsschwerpunkt des REHK mit dem klaren, inhaltlichen Fokus auf die Überprüfung des Integrationsgebotes (Ziel 2.3 Satz 06 b) und damit auf die Ermittlung von raumverträglichen, zentrenrelevanten Randsortimentsanteilen des in Rede stehenden Möbelvorhabens.</p> <p>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 nah-</p>

		<p>versorgungsrelevante 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 zu erbringen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
6.2	<p>Die Arbeitshilfe nennt mehrere Gründe, die für eine Überschreitung des Schwellenwertes denkbar sind (Seite 38). Im Gutachten wird jedoch nur auf das bestehende Angebotsdefizit verwiesen, welches nur durch ein modernes und marktgängiges Wohnkaufhaus mit entsprechender Größe und Attraktivität behoben werden kann. Dieses Argument kann für eine solch große Überschreitung nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Der Gutachter stellt dann fest, dass der mittelzentrale Kongruenzraum der Stadt Cloppenburg um den der Stadt Friesoythe erweitert werden kann und dann „nur noch“ 51 % des Umsatzes von außerhalb erzielt würden. Dies ist mit den raumordnerischen Grundsätzen und Zielen nicht vereinbar. Das Vorhaben ist einfach zu groß für die Stadt Cloppenburg und für die gesamte Region.</p>	<p>Das REHK kommt bereits in der vorliegenden Entwurfsfassung zu dem Schluss, dass ein Möbelvorhaben mit 34.000 m<sup>2</sup> GVKF insgesamt als überdimensioniert erscheint.</p> <p>Das REHK setzt in der überarbeiteten Fassung den klaren, inhaltlichen Fokus auf die Überprüfung des Integrationsgebotes (Ziel 2.3 Satz 06 b) und damit auf die Ermittlung von raumverträglichen, zentrenrelevanten Randsortimentsanteilen des in Rede stehenden Möbelvorhabens.</p> <p>Eine Auseinandersetzung u. a. mit dem landesplanerischen Kongruenzgebotes erfolgt aufgrund der Untersuchungsfragestellung in der überarbeiteten Fassung des REHK nicht. Gleichwohl hat eine solche Untersuchung im Rahmen eines möglichen Bauleitplanverfahrens durch ein standortbezogenes Verträglichkeitsgutachten zu einem späteren Zeitpunkt zu erfolgen. In der überarbeiteten Fassung des REHK erfolgt dem-</p>

		<p>nach auch keine Prüfung des landesplanerischen Kongruenzgebotes unter Berücksichtigung einer Zusammenlegung der Kongruenzräume von Cloppenburg und Friesoythe.</p> <p><b>Dem Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
6.3	<p>Zur Beurteilung der raumverträglichen Randsortimente werden im Band 1, Seite 111, die Randsortimente in Warengruppen zusammengefasst. Dies ist eine unübersichtliche und nicht einschätzbare Vorgehensweise, zumal zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente zusammengefasst werden. Besser wäre die Definition und Beurteilung entsprechend der direkt vorher erstellten Sortimentsliste</p>	<p>Prüfgegenstand des REHK – Band II ist die raumverträgliche Dimensionierung des zentrenrelevanten Randsortimentes GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör. Eine detaillierte Untersuchung weiterer Randsortimente ist aufgrund der Ergebnisse in Band I des REHK zur Beantwortung der zentralen Fragestellung (Prüfung erhöhter Randsortimentsgrößen im Lichte des Integrationsgebotes) aus Sicht von Stadt + Handel nicht erforderlich. In diesem Zusammenhang sei nochmals darauf hingewiesen, dass das REHK keine Verträglichkeitsuntersuchung für das Gesamtvorhaben darstellt. Auf Ebene der kommunalen Bauleitplanung hat jedoch eine entsprechende Auseinandersetzung zu erfolgen.</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p>
6.4	<p>Der Nachweis, dass ein größeres Randsortiment raumverträglich ist, wird anhand des Benchmarkings durchgeführt. Die dabei ermittelten Markterfordernisse für so einen Möbelmarkt liegen im Randsortiment bei allen Warengruppen bei über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen. Also müssten alle vier Warengruppen auf ihre Raumverträglichkeit geprüft werden und nicht nur die Warengruppen Glas/Porzellan/Keramik/Hausrat/Einrichtungszubehör.</p>	<p>Bereits im REHK – Band I wird mehrfach darauf hingewiesen, dass die städtebauliche Verträglichkeit für zentrale Versorgungsbereiche und die konkreten Auswirkungen auf Versorgungsstrukturen abschließend in einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu überprüfen sind.</p> <p>Für den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/ Einrichtungszubehör konnte im Rahmen des REHK –</p>

		<p>Band II eine Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> als raumverträgliche Randsortimentsgröße ermittelt werden. 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. Eine Untersuchung der Auswirkungen in diesen Sortimentsbereichen ist aus Sicht von Stadt + Handel im Rahmen des bauleitplanerischen Genehmigungsverfahrens durchzuführen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
6.5	<p>Der Gutachter stellt fest, dass aus raumordnerischer Sicht 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bei diesem Randsortiment verträglich seien. Empfiehlt aber aus marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten eine übliche Mindestgröße von 600 m<sup>2</sup>. Im Band II, Seite 56, kommt der Gutachter zum Ergebnis, dass 1.200 m<sup>2</sup> VK dieses Sortiments raumverträglich sind, untersucht wurden jedoch 1.700 m<sup>2</sup>. Dabei wird ermittelt, dass in diesen Warengruppen die Stadt Oldenburg eine Umsatzverteilung von 17 - 19 % hinzunehmen hat. Diesbezüglich hat die Stadt Oldenburg erhebliche Bedenken.</p>	<p>Im Rahmen des REHK – Band I werden absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale von rd. 200 m<sup>2</sup> VKF für die Warengruppe GPK/ Hausrat/Einrichtungszubehör ermittelt. Mehrfach betont wird, dass es sich bei diesem Wert um eine Orientierungsgröße handelt und in keinem Fall um eine „Demarkationslinie“ (gerade im Kontext des bereits genannten EuGH-Urteils). Auch ist das sortimentspezifische Verkaufsflächenpotenzial von 200 m<sup>2</sup> VKF keinesfalls als max. raumordnerisch verträgliche Verkaufsflächen-dimensionierung aufzufassen.</p> <p>Abweichend von den absatzwirtschaftlichen Umsatzpotenzialen wird eine Verkaufsfläche von 600</p>

		<p>m<sup>2</sup> als Minimum für marktübliche Wohnkaufhäuser angenommen. In diesem Kontext erfolgt unmittelbar der Hinweis auf die Notwendigkeit einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse (siehe REHK – Band I, S. 129).</p> <p>Diese wird für den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör in Band II des REHK erbracht. Dabei steht im Ergebnis, dass sich gemäß der originären Plankonzeption (1.750 m<sup>2</sup> VKF) Umsatzumverteilungen ergeben, die negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung für den ZVB Innenstadtzentrum Cloppenburg und den ZVB Innenstadtzentrum Friesoythe nicht vollkommen ausschließen lassen. In diesem Kontext erfolgt eine Empfehlung zur Reduzierung der der Randsortimentsgröße im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör auf rd. 1.200 m<sup>2</sup>, durch die in der Folge keine vorhabenbedingten städtebaulich negativen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum zu erwarten sind.</p> <p>Für die sonstigen Lagen in Oldenburg ergeben sich unter Berücksichtigung der empfohlenen Verkaufsflächenreduzierung auf 1.200 m<sup>2</sup> Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör von rd. 0,2 Mio. Euro bzw. 12 - 13 %. Diese betreffen insbesondere das Möbelhaus Buss, welches eine attraktive Verkaufsflächendimensionierung auf-</p>
--	--	---

		<p>weist und u. a. von einer sehr guten Verkehrsanbindung (naheliegender Anschluss an die BAB 28 und 29) profitiert. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass Randsortimente üblicherweise lediglich einen relativ geringen Anteil am Gesamtumsatz von Möbelmärkten ausmachen. In diesem Zusammenhang sind die hohen prozentualen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu relativieren. Insgesamt sind negative Auswirkungen für den Möbelanbieter Buss nicht zu erwarten. Diese Ausführungen werden im Rahmen der Konzeptüberarbeitung ergänzt. So erfolgt gegenüber der Entwurfsfassung des REHK – Band II vom 04.12.2018 additiv eine Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die sonstigen Versorgungsstrukturen außerhalb der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
6.6	<p>Im Band II wird der Einzugsbereich des Vorhabens beschrieben, es fehlt aber eine genaue Angabe (Entfernung/Zeit), wie dieser Einzugsbereich ermittelt wurde. Daher kann dieser nicht nachvollzogen werden. Weiterhin fehlen in der Abbildung 4, Seite 47, Band II, die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Oldenburg (siehe EEK Internetseite der Stadt Oldenburg). Insofern kann nicht festgestellt werden, inwieweit zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Oldenburg betroffen sind. Dieses ist noch nachzuarbeiten.</p>	<p>Bei der Abgrenzung des Einzugsgebiets wurden insbesondere folgende Kriterien berücksichtigt (siehe REHK - Band II, S. 14 f.):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);</li> <li>▪ Mikro- und makroräumliche Lage des Vorhabenstandortes;</li> <li>▪ die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und</li> </ul>

		<p>Attraktivität der relevanten Wettbewerber im Standortumfeld;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;</li> <li>▪ die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung;</li> <li>▪ die administrative Gliederung innerhalb der Untersuchungsräume;</li> </ul> <p>Die einzelnen Aspekte stellen sich für den Vorhabenstandort folgendermaßen dar (siehe REHK - Band II, S. 15):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage in Cloppenburg im Gewerbepark Cloppenburg West Ost. Dort in guter verkehrlicher Erreichbarkeit an den Bundesstraßen B 68 und B213;</li> <li>▪ spezielle Ausprägung des Gesamtvorhabens (Kombinationsstandort aus Möbelhaus und Möbelmitnahmemarkt);</li> <li>▪ kein vergleichbares Betriebskonzept im Landkreis Cloppenburg vorhanden;</li> <li>▪ überwiegend ländliche Prägung des Cloppenburger Umlandes;</li> <li>▪ stark ausgeprägte Wettbewerbssituation sowohl im engeren (insb. Werlte und Vechta) als auch im weiteren Umfeld des</li> </ul>
--	--	--

		<p>Landkreises Cloppenburg. Insbesondere die nördlichen Oberzentren Oldenburg und Bremen halten entsprechend ihres zentralörtlichen Versorgungsauftrages ein ausgeprägtes Angebot im Sortimentsbereich Möbel vor. Darüber hinaus ist das Wettbewerbsumfeld durch entsprechende Anbieter im Umkreis des Landkreises u.a. in Delmenhorst, Bramsche, Osnabrück Meppen und Nordhorn gekennzeichnet.</p> <p>Anschließend wird das Einzugsgebiet nach Zonen in Kapitel 5.1 ausführlich und sachgerecht dargestellt und erläutert.</p> <p>In der Stadt Oldenburg sind (bezogen auf den dargestellten Einzugsbereich) keine untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereiche der höheren Hierarchiestufe (u. a. Innenstadtzentrum, Stadtteilzentrum, Nebenzentrum) verortet.</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p>
Landkreis Osnabrück		
7.1	<p>Die Stadt bzw. das Grundzentrum Lönigen wird zu 75 % dem Mittelzentrum Cloppenburg zugeordnet. Diese prozentuale Zuordnung begründen Sie zum einen mit der Pendlerorientierung, zum anderen mit der besseren Verkehrsanbindung (gegenüber der Gemeinde Essen, welche zu 50 % dem Mittelzentrum Cloppenburg zugeordnet wird) und insbesondere durch die „leistungsfähigeren Einzelhandelsstrukturen“. [...] Das Einzelhandelskonzept der Stadt Cloppenburg</p>	<p>Stadt + Handel zieht die folgenden im LROP Niedersachsen im Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Sätze 3 bis 4 genannten Parameter bei einer Abgrenzung der Kongruenzräume heran:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zentralörtliche Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter</li> </ul>

	<p>(2017) weist Lönigen als Marktgebiet Zone III aus. Entsprechend der Arbeitshilfe des ML zum Abschnitt 2.3 des LROP 2017 ist in der Regel davon auszugehen, dass in der äußersten Zone keine hinreichende Marktdurchdringung vorzufinden ist und sich daher nicht zur Abgrenzung des Kongruenzraumes geeignet erscheinen. [...]Ob hierdurch eine 75 %ige Zuordnung zum Mittelzentrum Cloppenburg gerechtfertigt ist, bleibt zwar letztendlich dem Landkreis Cloppenburg als planende Behörde selbst überlassen, der Landkreis Osnabrück wird aller Voraussicht nach, im Rahmen der Ermittlung der Kongruenzräume auf dem Gebiet des Landkreises Osnabrück, die vorhandene Kaufkraft der betreffenden Kommune beiden Mittelzentren zuzuordnen, da eine prozentuale Aufteilung der Kaufkraft (sog. Entflechtung) nicht zwingend ist. Dennoch ist aus Sicht des Landkreises Osnabrück hier eher eine paritätische Aufteilung der Kaufkraft angezeigt.</p>	<p>Zentren,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verkehrliche Erreichbarkeit,</li> <li>▪ Grenzüberschreitende Verflechtungen,</li> <li>▪ Marktgebiete der Mittel- und Oberzentren auf Grundlage von kommunalen Einzelhandelskonzepten.</li> </ul> <p>Im Rahmen der Abgrenzung der aperiodischen Kongruenzräume der Mittelzentren im Landkreis Cloppenburg wurden die einzelnen Parameter (dabei mit unterschiedlicher Gewichtung) berücksichtigt.</p> <p>Zudem ist bei der Abgrenzung der Kongruenzräume auch auf die regionalplanerische Zielstellung des Landkreises Cloppenburg zu verweisen.</p> <p>Stadt + Handel erkennt bei Abgrenzung der Kongruenzräume grundsätzlich die jeweiligen Verflechtungsbereiche mit den umliegenden Mittelzentren außerhalb des Landkreises Cloppenburg an. Weiterhin orientiert sich Stadt + Handel innerhalb dieser Verflechtungsbereiche an den zugeordneten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftanteilen für die Mittelzentren außerhalb des Landkreises Cloppenburg. Darüber hinaus wird insbesondere die oberzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Oldenburg (und die damit verbundenen, weiter ausstrahlenden Einkaufsbeziehungen) gewürdigt.</p>
--	--	--

		<p>Grundsätzlich möchte Stadt + Handel jedoch zu Bedenken geben, dass die Frage zur Aufteilung der Kaufkraft ohne eine detaillierte primärstatistische Erhebung fachlich nicht abschließend zu beantworten ist. Weiterhin ist zu ergänzen, dass sämtliche Abgrenzungsbegründungen von mittelzentralen Kongruenzräumen der benachbarten Landkreise ebenfalls ohne eigene primärstatistische Erhebung durchgeführt wurden.</p> <p>Auf Grundlage der aufgezeigten Aspekte sind aus Sicht von Stadt + Handel keine methodischen Mängel bei der Abgrenzung der Kongruenzräume zu erkennen.</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p>
7.2	<p>Aus Sicht des Landkreises Osnabrück fehlt eine Untersuchung zu den Auswirkungen bzw. Umverteilungen im zentrenrelevanten „Sonstigen Sortiment“, welches immerhin mit einem Umsatz von bis zu 3,7 Mio. Euro veranschlagt wird (s. S. 49 der des Bandes II). Somit lässt sich eine möglicherweise schädliche Auswirkung auf zentrale Versorgungsbereiche nicht einschätzen und hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes des LROPs bewerten. Ebenso wird hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes nicht dargelegt, inwieweit das eigentliche Hauptsortiment „Möbel“ Umverteilungen und Auswirkungen auf andere zentrale Orte auslöst, sodass auch hier eine Einschätzung nicht möglich ist.</p>	<p>Für den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/ Einrichtungszubehör konnte im Rahmen des REHK – Band II eine Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> als raumverträgliche Randsortimentsgröße ermittelt werden. 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 sowie eine Prüfung der Konformität zu weiteren Zielen und Grundsätzen der Landesplanung (z. B. Kongruenzgebot). Diese Nachweise sind im Rahmen des weiteren Planungs-</p>

		<p>prozesses und bei belastbaren Rahmendaten zum Vorhaben durch standortbezogene Gutachten zu erbringen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
Stadt Vechta		
8.1	<p>Die Gutachter argumentieren, dass ein marktgängiges Wohnkaufhaus in der geplanten Größenordnung erforderlich und nur einmal im Landkreis Cloppenburg vorstellbar sei. Bei einer entsprechenden regionalentwicklungspolitischen Zielsetzung des Landkreises könne der Kongruenzraum der Städte Friesoythe zusammen mit dem Kongruenzraum Cloppenburg berücksichtigt werden. Hierzu möchte ich darauf hinweisen, dass das Kongruenzgebot im LROP das Ziel verfolgt, eine ausgewogene Versorgung im Raum sicher zu stellen und zwar über Verwaltungsgrenzen hinweg. Das LROP verfolgt hier ein flächendeckendes mittelzentrales Gesamtsystem. Der Gedanke, die Kongruenzräume Cloppenburg und Friesoythe zusammen zu fassen entspricht insoweit nicht der Intention des LROP, zumal vorliegend nicht nur die Mittelzentren im Landkreis Cloppenburg sondern auch außerhalb u. a. im Landkreis Vechta (Lohne, Vechta) betroffen sind.</p>	<p>Stadt + Handel betont an dieser Stelle nochmals, dass die Sicherung und Stärkung ausgewogener und kleinräumiger Einzelhandelsstrukturen eine ebenso legitime Strategie ist wie die Behebung des identifizierten versorgungsstrukturellen Defizits im Sortimentsbereich Möbel. Sofern es aber die Zielstellung des Landkreises Cloppenburg ist, das bestehende Versorgungsdefizit im Sortimentsbereich Möbel zu reduzieren, erscheint diese Zielstellung mit hoher Wahrscheinlichkeit nur durch die Ansiedlung eines entsprechend marktfähigen Wohnkaufhauses erfüllbar zu sein. Dieses mögliche regionalentwicklungspolitische Ziel sollte – bei entsprechender (politischer) Willensbekundung durch den Landkreis Cloppenburg – durch den Beschluss des REHK legitimiert werden.</p> <p>Das REHK – Band II setzt in der überarbeiteten Fassung den klaren, inhaltlichen Fokus auf eine detailliertere Betrachtung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeit für den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör. Eine Auseinandersetzung u. a. mit dem landesplanerischen Kongruenzgebotes erfolgt</p>

		<p>aufgrund der Untersuchungsfragestellung in der überarbeiteten Fassung des REHK nicht. Gleichwohl hat eine solche Untersuchung im Rahmen eines möglichen Bauleitplanverfahrens durch ein standortbezogenes Verträglichkeitsgutachten zu einem späteren Zeitpunkt zu erfolgen.</p> <p>In der überarbeiteten Fassung des REHK erfolgt demnach auch keine Prüfung des landesplanerischen Kongruenzgebotes unter Berücksichtigung einer Zusammenlegung der Kongruenzräume von Cloppenburg und Friesoythe.</p> <p><b>Dem Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
8.2	<p>Hierzu entwickelt Stadt + Handel eine regionale Sortimentsliste und begründet sie mit landesplanerischen Empfehlungen. Aus meiner Sicht ist eine solche Liste nicht hilfreich, da sie im Verhältnis zu kommunalen Listen, die ortsspezifisch erforderlich sein können, das Verfahren erschweren. Im Sinne der Vereinfachung von Planungsprozessen sollte auf regionale Listen verzichtet werden. Im Übrigen möchte ich darauf hinweisen, dass Lampen/Leuchten zu den klassischen zentralen Sortimenten gehören und hier in der regionalen Liste fehlen.</p>	<p>Nach Auffassung von Stadt + Handel wird eine regionale Sortimentsliste zur Kommunikation der landesweiten Zielstellung grundsätzlich als sinnvoll erachtet. Grundsätzlich verweist das REHK – Band I auf S. 96 explizit darauf, dass die regionale Sortimentsliste im Rahmen kommunaler Einzelhandelskonzepte durch ortstypische Sortimentslisten zu konkretisieren ist. Diese dürfen selbstverständlich von der regionalen Sortimentsliste abweichen, um deren Ortstypik und/oder der jeweils individuellen stadtentwicklungspolitischen Zielstellung Rechnung zu tragen.</p> <p>Insbesondere Lampen/Leuchten sind oftmals bedeutende Randsortimente von Möbelvorhaben und daher hinsichtlich ihrer Zentrenrelevanz besonders sorgfältig zu prüfen. Das REHK wird dieser Anforderung durch eine ausführliche</p>

		<p>Überprüfung der Kriterien für Zentrenrelevanz gerecht, indem entsprechende Detailbetrachtungen vorgenommen werden (siehe REHK – Band I, S. 91).</p> <p>Die Detailbetrachtung zeigt auf, dass die Mehrheit der Merkmale der Zentrenrelevanz (Einzelhandelsstruktur, Besucherfrequenz, Integrationsfähigkeit, Kopplungsaffinität, besondere Entwicklungsperspektive) für das Sortiment Lampen/Leuchten im Landkreis Cloppenburg als nicht erfüllt angesehen werden muss. Für den Sortimentsbereich Lampen/Leuchten liegt u. a. nur bedingt eine landkreisweite Prägung der ZVB bzw. städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP vor. So sind rd. 15 % der VKF in ZVB bzw. städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP verortet. Das Sortiment Lampen/Leuchten hat demnach nur eine geringe Bedeutung als innerstädtisches Leitsortiment im Landkreis Cloppenburg. Stadt + Handel hält demnach an der Einordnung als nicht zentrenrelevantes Sortiment fest.</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p>
8.4	Die Gutachter ermitteln für Randsortimente des Möbelhauses Verkaufsflächenpotentiale von GPK/Hausrat 200 qm, Teppich/Gardinen/Deko 1.600 qm, Bettwaren 1.100 qm, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte 1.100 qm und erachten diese VK-Flächen für raumverträglich, wobei sie die Warengruppe GPK/Hausrat auf 600 qm heraufsetzen. Die vom Betreiber ange-	Im Rahmen des REHK – Band I werden rechnerische Flächenpotenziale von rd. 200 m <sup>2</sup> VKF für die Warengruppe GPK/Hausrat/ Einrichtungszubehör ermittelt. Mehrfach betont wird, dass es sich bei diesem Wert um eine Orientierungsgröße handelt und in keinem Fall um eine „Demarkati-

	<p>strebte VK von 1.750 wird nach fachlichem Dafürhalten auf 1.250 qm herabgesetzt und stimmt mit der vom Gutachter selbst erwähnten 600 qm nicht überein. Es ist nicht nachvollziehbar dargelegt, wie diese Flächen hergeleitet werden. Die dabei verwendeten Flächenproduktivitäten (509 Euro/qm) sind offenbar zu niedrig, zumal die Gutachter sich ebenfalls auf Marktdaten der BBE (Teil II, S. 49) beziehen, die im Bereich GPK/Hausrat 1.200 – 1.800 Euro/qm ansetzen. Aus meiner Sicht müssen hier realitätsnahe Betrachtungen mit höheren Flächenproduktivitäten und höheren Umsatzumverteilungen angestellt werden. Dabei sind nicht nur ausgewählte Zentren, sondern sämtliche Grundversorgungszentren im Untersuchungsraum mit sämtlichen vorhabenbezogenen Sortimentsgruppen auf absatzwirtschaftliche Auswirkungen zu untersuchen.</p>	<p>onslinie“ (gerade im Kontext des bereits genannten EuGH-Urteils). Auch ist das sortimentspezifische Verkaufsflächenpotenzial von 200 m<sup>2</sup> VKF keinesfalls als max. raumordnerisch verträgliche Verkaufsflächen-dimensionierung aufzufassen.</p> <p>Abweichend von den absatzwirtschaftlichen Umsatzpotenzialen wird eine Verkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup> als Minimum für marktübliche Wohnkaufhäuser angenommen. In diesem Kontext erfolgt unmittelbar der Hinweis auf die Notwendigkeit einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse (siehe REHK – Band I, S. 129).</p> <p>Diese wird für den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör in Band II des REHK erbracht. Dabei steht im Ergebnis, dass sich gemäß der originären Plankonzeption (1.750 m<sup>2</sup> VKF) Umsatzumverteilungen ergeben, die negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung für den ZVB Innenstadtzentrum Cloppenburg und den ZVB Innenstadtzentrum Friesoythe nicht vollkommen ausschließen lassen. In diesem Kontext erfolgt eine Empfehlung zur Reduzierung der der Randsortimentsgröße im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör auf rd. 1.200 m<sup>2</sup>, durch die in der Folge keine vorhabenbedingten städtebaulich negativen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum zu</p>
--	--	---

		<p>erwarten sind.</p> <p>Für die Umsatzprognose im Bereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör wird eine situativ angepasste Flächenproduktivitätsspanne von 1.250 - 1.400 Euro/m<sup>2</sup> zugrunde gelegt, welche unter Berücksichtigung räumlicher, quantitativer und qualitativer Rahmenbedingungen (u. a. Betreiber, Lage im ländlich geprägten Raum, keine Kopplungseffekte am Planstandort, Wettbewerbsstrukturen, unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau im Untersuchungsraum) sachgerecht und plausibel ist.</p> <p>Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum ergibt sich eine durchschnittliche Flächenproduktivität von 509 Euro/m<sup>2</sup>. Die im REHK zugrunde gelegten Flächenproduktivitäten für die Bestandsbetriebe berücksichtigen zum einen die nachfrageseitigen Rahmenbedingungen (s. o.). Zum anderen begründen sich die Flächenproduktivitäten durch angebotsseitige Effekte, dabei insbesondere durch die zum Teil hohen VKF-Anteile von Randsortimentsflächen in discountorientierten Non-Food-Fachmärkten (u. a. Sonder- bzw. Restpostenmärkte). Dabei unterscheiden sich die Flächenproduktivitäten z. T. deutlich zwischen Kommunen mit ausgeprägten qualitativ höherwertigen Angebotsstrukturen und Kommunen mit überwiegend discountierter Angebotsstruktur insbesondere in Form von Sonder- bzw. Restpostenmärkte. Darüber hinaus werden</p>
--	--	--

		<p>die Umsätze der Bestandsmärkte im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör im Sinne einer städtebaulichen worst-case-Betrachtung geringer angesetzt, wodurch die Auswirkungen des Planvorhabens tendenziell höher ausfallen.</p> <p>Es ist jedoch darauf zu verweisen, dass Stadt + Handel angesichts des zeitlichen Fortschritts aktuelle Einwohner- und Kaufkraftdaten in die Konzeptüberarbeitung einfließen lassen wird. In diesem Kontext wird u. a. eine Überprüfung und ggf. Justierung der Umsatz- und Kaufkraftzahlen für den Landkreis Cloppenburg (und darüber hinaus auch für den gesamten Untersuchungsraum gemäß REHK - Band II) erfolgen.</p> <p><b>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.</b></p>
8.5	<p>Ferner ist festzustellen, dass Stadt + Handel verschiedene Sortimente zu Warengruppen zusammenfasst (Teil I, S. 111). Ich weise darauf hin, dass die raumordnerische Verträglichkeit im Sinne des LROP sortimentspezifisch erfolgen muss. Nach der Arbeitshilfe sind Umsatzumverteilungen für jedes Sortiment einzeln zu ermitteln und müssen sich am konkreten Vorhaben orientieren</p>	<p>Bereits im REHK – Band I wird mehrfach darauf hingewiesen, dass die städtebauliche Verträglichkeit für zentrale Versorgungsbereiche und die konkreten Auswirkungen auf Versorgungsstrukturen abschließend in einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu überprüfen sind.</p> <p>Für den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/ Einrichtungszubehör konnte im Rahmen des REHK – Band II eine Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> als raumverträgliche Randsortimentsgröße ermittelt werden. Darüber hinaus ersetzt das REHK keine vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse – insbesondere nicht für andere zentrenrelevanten</p>

		<p>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 zu erbringen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
8.6	<p>Zur Methodik (Teil 2, S. 8 ff) führt Stadt + Handel aus, dass eine flächendeckende Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe im Landkreis Cloppenburg durchgeführt wurde. Es ist nicht ersichtlich, weshalb für Kommunen außerhalb lediglich für das Vorhaben relevante Betriebe/Sortimente im Untersuchungsraum erfasst werden. Dabei können etablierte Anbieter relevanter Randsortimente der Region übersehen werden. Aus meiner Sicht ist eine aktuelle Vollerhebung im gesamten Untersuchungsraum unter Berücksichtigung aktueller Einzelhandelskonzepte im Landkreis Vechta erforderlich.</p>	<p>Außerhalb des Landkreises Cloppenburg wurden neben den strukturprägenden Einrichtungs-/Möbelmärkten darüber hinaus die z. T. kleinteiligen Strukturen auf Ebene der Hauptzentren bzw. Teilraum-/Stadtteil-zentren vertiefend untersucht. Keine Beachtung finden Nahversorgungszentren, da diese aufgrund ihres Versorgungsauftrages und einer auch faktisch überwiegenden Ausrichtung auf nahversorgungsrelevante bzw. periodische Sortimente geringe Überschneidungen mit den Sortimenten des Planvorhabens aufweisen.</p> <p>Zudem verweist Stadt + Handel abermals auf die im Sinne eines Cut-Off-Verfahrens vorgenommene Fokussierung auf relevante Wettbewerbsstrukturen, wodurch insgesamt ein worst-case-Ansatz unterstrichen wird, da die Auswirkungen</p>

		<p>auf weniger Anbieter bezogen wird und demnach die Auswirkungen in dieser Betrachtungsweise tendenziell deutlicher ausfallen (siehe Ausführungen zu Punkt 1.21).</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p>
8.7	<p>Das in der Karte (Teil II, S. 16) dargestellte Einzugsgebiet des Wohnkaufhauses (Hauptsortiment Möbel) ist bezogen auf die Ausklammerung der Stadt Vechta nicht nachvollziehbar. Käuferverhalten bei Möbelerbietern und Pendlerbeziehungen sowie die räumliche Nähe lassen darauf schließen, dass das Planvorhaben nicht unerheblichen Umsatz aus Vechta ziehen wird. Zudem ist nicht nachvollziehbar, warum Löhne zum Einzugsgebiet gehören soll und Vechta nicht. Auch die Aussage an anderer Stelle (Teil I, S. 46), wonach 20 % des Umsatzes von außerhalb des Einzugsgebietes kommen soll, bekräftigt, dass Vechta einzubeziehen ist. Vechta ist dem Einzugsgebiet zuzurechnen.</p>	<p>In der überarbeiteten Entwurfsfassung des REHK wird die Stadt Vechta dem Einzugsgebiet des Planvorhabens zugeordnet.</p> <p><b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p>
8.8	<p>Im Abschnitt 5. (Teil II, S. 44) fallen im Übrigen widersprüchliche Aussagen zum Teil I, S. 81 auf. Einerseits wird ein Verkaufsflächenpotenzial für Möbel in Höhe von 17.000 qm gesehen, andererseits in der Umsatzprognose mit 28.080 qm gerechnet. Dies ist nicht nachvollziehbar.</p>	<p>Grundsätzlich handelt es sich bei dem in Band I des REHK ausgewiesenen Verkaufsflächenpotenzial von rd. 17.000 m<sup>2</sup> für das Sortiment Möbel um einen Orientierungswert. Im REHK - Band II wurde in der Entwurfsfassung vom 04.12.2018 davon abweichend die avisierte Verkaufsfläche des Planvorhabens als max. zu prüfende Eingangsverkaufsfläche eingestellt.</p> <p>Das REHK – Band II setzt in der überarbeiteten Fassung den klaren, inhaltlichen Fokus auf eine detailliertere Betrachtung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeit für den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungs-</p>

		<p>zubehör. 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 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 zu erbringen.</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p>
<p>Stadt Cloppenburg</p>		
<p>9.1</p>	<p>Das Sortiment <b>Bettwaren</b> wird nicht beschrieben, so dass nicht klar ist, was dazu gehört (z. B. Kissen, Bettdecken). In den Tabellen zu den Verkaufsflächen in den einzelnen Kommunen wird das Sortiment Bettwaren zusammen mit Haus- / Bett- / Tischwäsche dargestellt. Das Sortiment <b>Matratzen</b> taucht überhaupt nicht auf. Dies gilt auch für das Sortiment <b>Geschenkartikel</b>, welches erst auf S. 96 erwähnt wird, dieses Sortiment wird zum Einrichtungsbedarf gerechnet.</p> <p>→ Sortimente sind nicht eindeutig beschrieben, damit sind die Verkaufsflächen nach Sortimenten für die Kommunen nicht nachvollziehbar</p>	<p>Wie der Langfassung der Sortimentsliste für den Landkreis Cloppenburg (siehe REHK I – Anhang) zu entnehmen ist umfasst die Warengruppe Bettwaren „Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche“. Darüber hinaus wird im Zuge der Markt- und Standortanalyse (Kapitel 4 des REHK – Band I) sowie im Kontext des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen (Kapitel 5 des REHK – Band I) das Sortiment Matratzen der Warengruppe Bettwaren/Haus-/Bett-/Tischwäsche zugeordnet. Es erfolgt ein entsprechender Verweis im Zuge der</p>

		<p>Überarbeitung des REHK.</p> <p>Im Rahmen der Darstellung der regionalen Sortimentsliste erfolgt der deutliche Hinweis, dass aufgrund fehlender Nachvollziehbarkeit/Bestimmtheit auf eine Ausweisung des Sortiments Geschenkartikel verzichtet wird. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass kommunale Einzelhandelskonzepte zum Teil das Sortiment separat ausweisen. In diesem Kontext sei nochmals zu berücksichtigen, dass die regionale Sortimentsliste im Rahmen kommunaler Einzelhandelskonzepte durch ortstypische Sortimentslisten zu konkretisieren ist. Diese dürfen selbstverständlich von der regionalen Sortimentsliste abweichen, um deren Ortstypik und/oder der jeweils individuellen stadtentwicklungspolitischen Zielstellung Rechnung zu tragen.</p> <p><b>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.</b></p>
<p>9.2</p>	<p>Die Einteilung der Lagen ist für die darauf aufbauende Zuordnung einzelner Sortimente nach deren Zentrenrelevanz sehr wichtig. Deshalb ist unverständlich wieso abweichend vom LROP eingeteilt wird. „ ... werden Lagebereiche hinsichtlich ihrer städtebaulichen Integration (d.h. hinsichtlich ihres räumlich-funktionalen Lagezusammenhangs zu Wohnbebauung und ihrer fußläufigen Erreichbarkeit) bewertet. Dieser Begriff der städtebaulichen Integration ist nicht mit dem Begriff der städtebaulich integrierten Lage i.S. d. LROP gleichzusetzen.“</p> <p>In den Grundzentren ohne ein Einzelhandelskonzept werden die städtebaulich integrierten Lagen sehr weit gefasst. Damit wird quasi jeder Einzelhandelsbetrieb noch dazu gezählt. Im Ergebnis ergibt diese Vorgehensweise viel Verkaufsfläche in städtebaulich integrierten Lagen. Warum wurden für diese Grundzentren keine zentralen Versorgungsbereiche, wie für Einzelhandelskonzepte üblich, abgegrenzt ?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ keine Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche in vielen Grundzentren</li> <li>→ räumliche sehr weite gefasste städtebaulich integrierte Lagen, sind nicht nachvollziehbar</li> </ul>	<p>Im Rahmen der überarbeiteten Entwurfsfassung des REHK werden für jede Kommune städtebaulich integrierte Lagen i. S. d. LROP (anstelle von zentralen Versorgungsbereichen) dargestellt. Als wesentliche Grundlage für die zeichnerische Darstellung der städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP dienen jedoch weiterhin die zentralen Versorgungsbereiche in Form der Innenstadt- und Ortszentren aus den kommunalen Einzelhandelskonzepten (sofern vorhanden und sofern sachgerecht abgegrenzt).</p>

		<p>Es sei betont, dass es sich bei der Darstellung der städtebaulich integrierten Lagen im REHK um keine abschließende, planerische Festsetzung des Landkreises Cloppenburg handelt. Die dargestellten städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP beruhen auf den aktuellen Gegebenheiten sowie Einzelhandels- und Infrastrukturen und können zukünftig vom Landkreis Cloppenburg weiter konkretisiert und angepasst werden. Daher werden Sie in der überarbeiteten Entwurfsfassung als nicht parzellenscharfer Lagebereich dargestellt. Sie dienen als Bemessungsgrundlage für die im REHK behandelten Fragestellungen. Es obliegt dem Landkreis Cloppenburg, inwiefern er diese Abgrenzung zukünftig in Form von Versorgungskernen in das regionale Raumordnungsprogramm als Festsetzung übernimmt.</p> <p>In der überarbeiteten Entwurfsfassung des REHK wird damit ein ausschließlicher Bezug auf die städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP als relevante Beurteilungsgrundlage für die im REHK vorgenommenen Untersuchungen zu finden sein.</p> <p>Auf eine Darstellung der Nahversorgungszentren wird aufgrund fehlender Relevanz (Versorgungsfunktion ist eindeutig auf Nahversorgung begrenzt) sowie der Fokussierung auf die relevante Wettbewerbsstrukturen (Cut-Off-Verfahren) in der überarbeiteten Entwurfsfassung des REHK verzichtet.</p>
--	--	---

		<b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b>
9.3	<p>Bei allen Kommunen werden die Sortimente zusammengefasst ausgewiesen. Es ist nicht nachvollziehbar, ob die in Tab 8 genannten Sortimente in städtebaulich integrierte Lagen oder städtebaulich nicht integrierte Lagen überhaupt vorhanden ist.</p> <p>→ Es fehlt jegliche Möglichkeit, diese Aufteilung nachzuvollziehen.</p>	<p>Für die Herleitung der regionalen Sortimentsliste erfolgt in Tabelle 8 des REHK – Band I eine Übersicht zur städtebaulichen Verortung der sortimentsspezifischen Verkaufsflächen in Landkreis Cloppenburg getrennt nach ZVB/siL i. S. d. LROP und niL i. S. d. LROP. Eine Aufgliederung der sortimentsspezifischen Verkaufsflächenanteile nach einzelnen Mitgliedskommunen ist zur Herleitung einer regionalen Sortimentsliste nicht erforderlich.</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p>
9.4	<p>Es ist nicht nachvollziehbar, wie die Verkaufsflächen von Betrieben mit unterschiedlichen Sortimenten zugeordnet wurden. Dies bezieht sich auf die vielen Sonderpostenmärkte (z. B. Action, Zimmermann, T€Di, Postenbörse), Möbelhäuser, Bau- und Heimwerkermärkte oder Fachmärkte, wie z. B. Dänisches Bettenlager, Hammer. Sonderpostenmärkte führen Glas / Porzellan / Keramik, Haushalts- und Geschenkartikel, Bettwäsche, Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche oder Gardinen. Diese Märkte sind größtenteils außerhalb der Innenstädte bzw. Ortsmitten vorhanden, so dass entscheidend ist, wie diese einzelnen Sortimente aufgenommen bzw. aufgeteilt wurden.</p>	<p>Für die Erarbeitung von Band I des REHK erfolgte innerhalb des Landkreises Cloppenburg eine flächendeckende Vollerhebung des Einzelhandelsbestandes. Dabei wurde für jeden Betrieb sowohl die Gesamtverkaufsfläche als auch die sortimentsspezifische Verkaufsfläche erfasst. Im Rahmen der Analysen/Berechnungen erfolgte dementsprechend für jeden Betrieb eine Zuordnung seiner sortimentsspezifischen Verkaufsflächen zu den von Stadt + Handel aufgeführten Warengruppen.</p> <p>Im Kontext der Erarbeitung des REHK - Band II fand additiv dazu für die Kommunen außerhalb des Landkreises Cloppenburg eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächen-erfassung für die im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe im Sortimentsbereich</p>

		<p>GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör statt (siehe Punkt 1.20).</p> <p>Grundsätzlich fand 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 im Rahmen der Bestandserhebung Anwendung.</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt</b></p>															
9.5	<p>Die Verkaufsfläche gesamt und die sortimentsbezogene Aufteilung wurde von Studenten vor Ort ermittelt, was im Vorfeld von Stadt + Handel angeführt wurde. Diese sortimentsbezogene Aufnahme ist eine der wesentlichen Grundlage für die Ableitungen zu Sortimenten / Zentrenrelevanz und der Lagekategorien. Damit ist eine Kontrolle durch den zuständigen Projektleiter zwingend notwendig. Erfolgte diese Qualitätskontrolle durch den Projektleiter?</p>	<p>Die Bestandserhebung seitens Stadt + Handel erfolgte durch geschultes und qualifiziertes Personal. Nach Abschluss der Einzelhandelsbestandserhebung hat Stadt + Handel weiterhin die erhobenen Daten den landkreisangehörigen Kommunen für weitere Kontrollen zur Verfügung gestellt und gleichzeitig (durch die Projektleitung) intern sorgfältig geprüft.</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt</b></p>															
9.6	<p><b>Verkaufsflächen weisen großen Diskrepanzen zu den Daten der Stadt Cloppenburg auf</b></p> <table border="0" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>REEK</th> <th>GMA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Möbel:</td> <td>8.000 m<sup>2</sup></td> <td>6.240 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>GPK, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör</td> <td>6.000 m<sup>2</sup></td> <td>3.940 m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Umsätze weisen großen Diskrepanzen zu den Daten der Stadt Cloppenburg auf</b></p> <table border="0" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>REEK</th> <th>GMA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		REEK	GMA	Möbel:	8.000 m <sup>2</sup>	6.240 m <sup>2</sup>	GPK, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör	6.000 m <sup>2</sup>	3.940 m <sup>2</sup>		REEK	GMA				<p>Stadt + Handel hat im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung im Landkreis Cloppenburg auf eine methodisch anerkannte und valide Erhebungsmethodik zurückgegriffen (bei der im Detail ggf. Unterschiede zur GMA bestehen).</p> <p>Wie bereits unter Punkt 9.5 geschildert hat Stadt + Handel nach Abschluss der Einzelhandelsbestandserhebung die erhobenen Daten den landkreisangehörigen Kommunen (inkl. der Stadt Cloppenburg) für weitere Kontrollen zur Verfü-</p>
	REEK	GMA															
Möbel:	8.000 m <sup>2</sup>	6.240 m <sup>2</sup>															
GPK, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör	6.000 m <sup>2</sup>	3.940 m <sup>2</sup>															
	REEK	GMA															

	<p>Möbel: 9,2 Mio. € 6,2 Mio. €</p> <p>GPK, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör 3,0 Mio. € 7,2 Mio. €</p> <p>Ein Umsatz von 3,0 Mio. € bei einer Verkaufsfläche von 6.000 m<sup>2</sup> entspricht einem ausgesprochen geringen Umsatz von 500 € je m<sup>2</sup> VK (Vergleich zur GMA: 1.800 € je m<sup>2</sup> VK. Mit einem so geringen Umsatz kann ein Betrieb nicht auskommen, d.h. die Betriebe wären also schon insolvent. Allerdings sind in der Cloppenburger Innenstadt gute und frequentierte Betriebe vorhanden (Bley: mit ca. 1.400 m<sup>2</sup>, davon auch Haushaltsgeräte, Küchenmaschinen, Depot, Nanu Nana, TEdi)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Umsätze sehr grob ermittelt, keine Aussagekraft</li> <li>→ Verkaufsflächen nach Sortimenten und Lageverteilung bei allen Kommunen nicht nachvollziehbar.</li> </ul>	<p>gung gestellt und gleichzeitig intern sorgfältig geprüft. Die Stadt Cloppenburg hat dieses Angebot genutzt und Stadt + Handel eine Kommentierung zur Bestandsliste übersendet. Die Anmerkungen der Stadt Cloppenburg wurden geprüft und bei entsprechender Plausibilität berücksichtigt.</p> <p>Des Weiteren wurden die landkreisangehörigen Kommunen in insgesamt zwei kommunalen Hearings direkt am Erarbeitungsprozess des REHK für den Landkreis Cloppenburg beteiligt. Im Rahmen des ersten Hearings am 31.08.2018 wurden neben den kommunalen Steckbriefen auch die analysierten Strukturdaten ausführlich vorgestellt. Stadt + Handel stellte die relevanten Unterlagen dem Landkreis Cloppenburg am 15.08.2018 zur Versendung an die landkreisangehörigen Kommunen zur Verfügung. Über den Hearing-Termin hinaus hatten die landkreisangehörigen Kommunen Gelegenheit, Anregungen und Hinweise bis zum 07.09.2018 an den Landkreis Cloppenburg zu übersenden.</p> <p>Die im REHK zugrunde gelegten Flächenproduktivitäten für die Bestandsbetriebe berücksichtigen zum einen die nachfrageseitigen Rahmenbedingungen (u. a. Lage im ländlich geprägten Raum, (interregionale) Wettbewerbsstrukturen, unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau). Zum anderen begründen sich die Flächenproduktivitäten durch angebotsseitige Effekte, dabei insbesondere durch die zum Teil hohen</p>
--	--	--

		<p>VKF-Anteile von Randsortimentsflächen in discountorientierten Non-Food-Fachmärkten (u. a. Sonder- bzw. Restpostenmärkte). Dabei unterscheiden sich die Flächenproduktivitäten z. T. deutlich zwischen Kommunen mit ausgeprägten qualitativ höherwertigen Angebotsstrukturen und Kommunen mit überwiegend discountierter Angebotsstruktur insbesondere in Form von Sonder- bzw. Restpostenmärkte. Darüber hinaus werden die Umsätze der Bestandsmärkte im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör im Sinne einer städtebaulichen worst-case-Betrachtung geringer angesetzt, wodurch die Auswirkungen des Planvorhabens tendenziell höher ausfallen.</p> <p>Es ist jedoch darauf zu verweisen, dass Stadt + Handel angesichts des zeitlichen Fortschritts aktuelle Einwohner- und Kaufkraftdaten in die Konzeptüberarbeitung einfließen lassen wird. In diesem Kontext wird u. a. eine Überprüfung und ggf. Justierung der Umsatz- und Kaufkraftzahlen für den Landkreis Cloppenburg (und darüber hinaus auch für den gesamten Untersuchungsraum gemäß REHK - Band II) erfolgen.</p> <p><b>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.</b></p>
--	--	---

<p>9.7</p>	<p>Es werden 8 einzelne Sortimente in Bezug auf deren Einordnung detailliert betrachtet, davon sind 5 für ein Einrichtungshaus gar nicht relevant (Campingartikel, Fahrräder, Reitsportartikel, Waffen / Jagdbedarf, zoologischer Bedarf). Nur die Sortimente Elektrogroßgeräte, Teppiche, Lampen / Leuchten sind relevant, während folgende Sortimente überhaupt nicht betrachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einrichtungsbedarf</li> <li>- Glas / Porzellan / Keramik, Hausrat</li> <li>- Haus- / Tisch- / Bettwäsche</li> <li>- Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht- /Sonnenschutz)</li> </ul> <p>In Tabelle 8, (S. 84 / 85) ist die sortimentsspezifische Verkaufsfläche differenziert nach Lagen dargestellt. Knapp die Hälfte der Verkaufsfläche im Sortiment Bettwaren ist in städtebaulich integrierten Lagen vorhanden, dieses Sortiment wird als zentrenrelevant in der regionalen Sortimentsliste eingeordnet. Alle weiteren für ein Einrichtungshaus wichtigen Sortimente finden sich schwerpunktmäßig außerhalb der integrierten Lagen, d. h. der überwiegende Teil des Umsatzes wird außerhalb der Innenstädte / Ortsmitten erzielt. Allerdings werden die Sortimente Einrichtungsbedarf, Glas / Porzellan / Keramik, Haus- / Tisch- / Bettwäsche und Heimtextilien dennoch als zentrenrelevant eingestuft. 5 von 8 für ein Möbelhaus wesentliche Randsortimente werden als zentrenrelevant eingeordnet, damit wird die Ansiedlung eines Einrichtungshauses in Cloppenburg sehr erschwert.</p> <p>→ unzureichenden Abwägung relevanter Randsortimente</p>	<p>Neben der städtebaulichen Verortung der sortimentsspezifischen Verkaufsflächen wurden bei der Einordnung zur Zentrenrelevanz grundsätzlich weitere Aspekte berücksichtigt. Dies wird im REHK – Band I ausführlich dargestellt. So wurden bei der Herleitung der regionalen Sortimentsliste u. a. die landesplanerischen Empfehlungen berücksichtigt, wonach die Warengruppen GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör sowie Haus-/Bett- und Tischwäsche als zentrenrelevant aufzufassen sind. Ebenso wurden die kommunalen Sortimentslisten im Landkreis Cloppenburg (sofern vorhanden) herangezogen. In diesem Kontext ist herauszustellen, dass die Stadt Cloppenburg – wie auch die übrigen Kommunen im Landkreis mit bestehenden Einzelhandelskonzept – die genannten Sortimentsbereiche ebenfalls als zentrenrelevant einstuft. Auch weitere Merkmale für die Zentrenrelevanz (u.a. Besucherfrequenz, Integrationsfähigkeit, Kopplungsaffinität, Transportfähigkeit) sprechen für die Einstufung als zentrenrelevant.</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p>
<p>9.8</p>	<p>„Neben der Berücksichtigung der aktuellen allgemeinen Trends im Einzelhandel sowie der Darstellung der Entwicklungen im Möbelhandel wurden auf Grundlage eines <b>bundesweiten Benchmarkings</b> übliche bzw. markttypische Randsortimentsgrößenordnung von Wohnkaufhäuser ermittelt und dargestellt.</p> <p>Allerdings wird dann auf „primärstatistische Daten aus Großraumerhebungen (u.a. Region Bremen, Großraum Hannover, Rostock) zur Ableitung üblicher Randsortimentsanteile“, hingewiesen. Diese Räume liegen im Norden Deutschlands. Es wird der Eindruck erweckt, dass Stadt + Handel alle großen Einrichtungshäuser bundesweit untersucht und die Verkaufsfläche nach Sortimenten unterschieden hat.</p> <p>→ das angeblich bundesweite Benchmarking bildet keine Grundlage für Randsortimenteinteilungen</p>	<p>Im Zuge des Benchmarkings wurden primärstatistische Daten aus Großraumerhebungen (u. a. Region Bremen, Großraum Hannover, Rostock) zur Ableitung üblicher Randsortimentsanteile ausgewertet. Zusätzlich wurden darüber hinaus relevante Erhebungsdaten aus diversen Auswirkungenanalysen für Möbelvorhaben aus dem</p>

		<p>gesamten Bundesgebiet betrachtet. Es handelt sich somit um ein bundesweites Benchmarking.</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p>
9.9	<p><b>Berechnung Verkaufsflächenpotenzial S. 81 / 82:</b></p> <p>Ableitung von Verkaufsflächenpotenzialen aus „errechneten sortimentspezifischen Orientierungswerten“ überhaupt nicht nachvollziehbar. <b>Tabelle 7 S.82:</b> überhaupt nicht nachvollziehbar</p>	<p>In dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin auf Ebene des Landkreises untersucht. Die Eingangsgrößen für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens werden im REHK übersichtlich dargestellt und anschließend im Einzelnen erläutert (siehe REHK – Band I, S. 75 ff).</p> <p>Aus Sicht von Stadt + Handel sind demnach keine methodischen Mängel bei der Herleitung der Verkaufsflächenpotenziale zu erkennen. Zumal die Stadt Cloppenburg nicht weiter konkretisiert, weshalb die abgeleiteten Verkaufsflächenpotenziale nicht nachvollziehbar seien.</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p>
9.10	<p><b>Einwohnerprognose: (S.18, 26 S. 75):</b></p> <p>kleinräumige Bevölkerungsprognose des LSN, Widerspruch zu Tabelle 5, S.26: Einwohnerprognose Landkreis Cloppenburg als Quelle genannt.</p> <p>Prognosewert bezieht sich auf das Jahr 2023. Es ist nicht nachvollziehbar, welcher Basiswert zugrunde gelegt wurde. Für Cloppenburg werden 34.597 EW prognostiziert, aktuell leben bereits 34.810 EW (LSN, 30.09.2018) in Cloppenburg.</p> <p>Mit diesen überholten Einwohnerzahlen werden das Kaufkraftvolumen und damit der Entwicklungsrahmen falsch berechnet.</p>	<p>In der überarbeiteten Entwurfsfassung erfolgt ein Bezug zu den Einwohnerzahlen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen mit Stand: 30.09.2019. Zudem werden aktuelle Kaufkraftzahlen gemäß IfH 2019 berücksichtigt.</p> <p><b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p>

<p>9.11</p>	<p><b>Prognose Online-Anteil S.79 / 80:</b> Prognose in der Warengruppe Wohnen und Einrichten</p> <p>Es „wird bis 2025 ein Online-Anteil von rd. 22,8 % angenommen, wobei von deutlichen Unterschieden zwischen den Sortimentsgruppen Möbel (deutlich niedrigerer Online-Anteil) und GPK / Hausrat / Einrichtungszubehör (deutlich höherer Online-Anteil) auszugehen ist.“</p> <p>→ keine Angabe von Quellen</p> <p>→ keine Angaben, wie hoch der Anteil dann sein soll bei Möbeln bzw. GPK</p>	<p>Die für die Erarbeitung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes verwendeten Quellen sind im Literaturverzeichnis auf S. 133 aufgeführt und frei zugänglich.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<p>9.12</p>	<p><b>Abgrenzung des Kongruenzraums für Cloppenburg</b></p> <p>Die Größe des mittelzentralen Kongruenzraums ist für ein Einrichtungshaus in Bezug auf die Einhaltung des Kongruenzgebotes entscheidend. Zur Abgrenzung werden Kriterien herangezogen. Die grenzüberschreitenden Pendlerverpflichtungen beruhen auf Daten aus einer Studie aus dem Jahre 2010 (vgl. Abb. 22, S. 101), welche nicht mehr aktuell sind.</p> <p>keine aktuellen Einpendlerdaten für Cloppenburg, Friesoythe oder Quakenbrück verwendet.</p> <p>Entsprechend aktueller Daten der Bundesagentur für Arbeit 2017 pendeln mehr Beschäftigte aus Essen und Lönningen nach Cloppenburg als nach Quakenbrück ein:</p> <p>Dennoch werden Essen nur zu 50 % und Lönningen nur zu 75 % zum Kongruenzraum gerechnet. Unberücksichtigt bleibt das Einzelhandelsangebot in Quakenbrück, in welchem kaum Märkte vorhanden sind, die Kunden aus dem Umland anziehen.</p> <p>Keine sachgerechte Abwägung der Pendlerdaten bzw. der Einzelhandelssituation zu Lasten des Mittelzentrums Cloppenburg.</p>	<p>Stadt + Handel zieht die folgenden im LROP Niedersachsen im Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Sätze 3 bis 4 genannten Parameter bei einer Abgrenzung der Kongruenzräume heran:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zentralörtliche Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter Zentren,</li> <li>▪ Verkehrliche Erreichbarkeit,</li> <li>▪ Grenzüberschreitende Verflechtungen,</li> <li>▪ Marktgebiete der Mittel- und Oberzentren auf Grundlage von kommunalen Einzelhandelskonzepten.</li> </ul> <p>Im Rahmen der Abgrenzung der aperiodischen Kongruenzräume der Mittelzentren im Landkreis Cloppenburg wurden die einzelnen Parameter (dabei mit unterschiedlicher Gewichtung) berücksichtigt.</p> <p>Zudem ist bei der Abgrenzung der Kongruenzräume auch auf die regionalplanerische Zielstellung des Landkreises Cloppenburg zu verweisen.</p> <p>Stadt + Handel erkennt bei Abgrenzung der Kon-</p>

		<p>gruenzräume grundsätzlich die jeweiligen Verflechtungsbereiche mit den umliegenden Mittelzentren außerhalb des Landkreises Cloppenburg an. Weiterhin orientiert sich Stadt + Handel innerhalb dieser Verflechtungsbereiche an den zugeordneten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftanteilen für die Mittelzentren außerhalb des Landkreises Cloppenburg. Darüber hinaus wird insbesondere die oberzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Oldenburg (und die damit verbundenen, weiter ausstrahlenden Einkaufsbeziehungen) gewürdigt.</p> <p>Grundsätzlich möchte Stadt + Handel jedoch zu bedenken geben, dass die Frage zur Aufteilung der Kaufkraft ohne eine detaillierte primärstatistische Erhebung fachlich nicht abschließend zu beantworten ist. Weiterhin ist zu ergänzen, dass sämtliche Abgrenzungsbegründungen von mittelzentralen Kongruenzräumen der benachbarten Landkreise ebenfalls ohne eigene primärstatistische Erhebung durchgeführt wurden.</p> <p>Auf Grundlage der aufgezeigten Aspekte sind aus Sicht von Stadt + Handel keine methodischen Mängel bei der Abgrenzung der Kongruenzräume zu erkennen.</p> <p>In Abstimmung mit dem Landkreis Cloppenburg werden in der überarbeiteten Fassung des REHK jedoch die Gemeinde Lönigen mit 100 % und die Gemeinde Essen mit 75 % ihrer einzel-</p>
--	--	---

		handelsrelevanten Kaufkraft dem mittelzentralen Kongruenzraum der Stadt Cloppenburg zugeordnet. <b>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.</b>
9.13	In Tabelle 6 wird der kurzfristige Bedarfsbereich angeführt, welcher allerdings nicht mit dem „periodischen Bedarf“ entsprechend LROP identisch ist. Papier- / Schreibwaren werden nicht zum periodischen Bedarf gerechnet, nur Zeitungen / Zeitschriften.  Fazit: Bei allen Daten, welche die Basis für Ableitungen zu Sortimenten, Verteilung, Kongruenzraum bilden, fehlt die Nachvollziehbarkeit. Damit wird der Eindruck erweckt, dass ganz bewusst keine Transparenz ermöglicht werden soll.	Für sämtliche Untersuchungsfragestellungen des REHK (Identifizierung von städtebaulich integrierter Lagen i. S. d. LROP, Abgrenzung mittelzentraler Kongruenzräume, regionale Sortimentsliste, Raumverträglichkeit zentrenrelevanter Randsortimente des Möbelvorhabens) ist die Gruppierung der Warengruppen nicht relevant. <b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b>
Stadt Friesoythe		
10.1	Im Rahmen des Beteiligungsprozesses der Behörden und Träger öffentlicher Belange hat die Stadt Friesoythe das Büro Dr. Lademann & Partner beauftragt, eine fachgutachterliche Einschätzung zum Entwurf des REHK (Band I und Band II; Stand: 04.12.2018) zu geben.	Die Stellungnahme seitens Dr. Lademann & Partner wird durch Stadt + Handel in einem gesonderten Gutachten (Stellungnahme zum Plausibilitätsgutachten für die Stadt Friesoythe zum Regionalen Einzelhandelskonzept für den Landkreis Cloppenburg) dezidiert abgewogen.
Stadt Garrel		
11.1	Im Rahmen des Beteiligungsprozesses der Behörden und Träger öffentlicher Belange hat die Gemeinde Garrel das Büro Dr. Lademann & Partner beauftragt, eine fachgutachterliche Einschätzung zum Entwurf des REHK (Band I und Band II; Stand: 04.12.2018) zu geben.	Die Stellungnahme seitens Dr. Lademann & Partner wird durch Stadt + Handel in einem gesonderten Gutachten (Stellungnahme zum Plausibilitätsgutachten für die Gemeinde Garrel zum Regionalen Einzelhandelskonzept für den Landkreis Cloppenburg) dezidiert abgewogen.
IHK Osnabrück –		

Emsland – Graf-schaft Bentheim		
12.1	<p>Für uns ist es nicht selbsterklärend, dass für das Planvorhaben einer solchen Größenordnung keine aktuellen Flächenproduktivitäten durch das Unternehmen zur Verfügung stehen (vgl. REHK B2, S. 48), sondern mit Werten auf Basis 2012 Berechnungen durchgeführt werden. Weiterhin fehlt aus Sicht der IHK eine nachvollziehbare Analyse zu den Auswirkungen bzw. Umverteilungen im zentrenrelevanten „Sonstigen Sortiment“, welches mit einem Umsatz von bis zu 3,7 Mio. Euro veranschlagt wird (vgl. REHK B2 S. 49). Somit lässt sich eine möglicherweise schädliche Auswirkung auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsbereich nicht einschätzen und hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes des LROPs bewerten. Ebenso wird hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes aus Sicht der IHK nicht dargelegt, inwieweit das eigentliche Hauptsortiment „Möbel“ Umverteilungen und Auswirkungen auf andere zentrale Orte im Einzugsbereich (insbesondere über den Landkreis Cloppenburg hinaus) auslöst, sodass auch hier eine vollumfängliche Einschätzung nicht möglich ist.</p>	<p>Das REHK – Band II setzt in der überarbeiteten Fassung den klaren, inhaltlichen Fokus auf eine detailliertere Betrachtung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeit für den 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 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 zu erbringen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
12.2	<p>Im REHK B2 werden der Untersuchungsraum und die Einzugsgebiete abgegrenzt. Für die IHK ist erklärungsbedürftig, warum Wettbewerbsstandorte wie z.B. in der Stadt Werlte im Untersuchungsbereich verortet werden, jedoch nicht in den entsprechenden „Einzugszonen“ sichtbar Berücksichtigung finden (vgl. REHK B2, S. 47). Es ist dahingehend durch den Gutachter S+H zu erläutern, welche Auswirkungen das auf nachfolgende</p>	<p>In der überarbeiteten Entwurfsfassung des REHK werden die Städte Vechta und Werlte dem Einzugsgebiet zugeordnet.</p> <p>Prüfgegenstand des REHK – Band II ist die raumverträgliche Dimensionierung des zentrenrelevanten Randsortimentes GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör. Weitere vorhabenbezo-</p>

	<p>Umsatzverteilungsberechnungen hat. Darüber hinaus fasst der Gutachter S+H bei der Ableitung der raumverträglichen Größenordnung für Randsortimente verschiedene Sortimente zu Warengruppen zusammen. Wir weisen darauf hin, dass das LROP vorgibt, dass eine Prüfung der raumordnerischen Verträglichkeit sortimentspezifisch erfolgen sollte (vgl. Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 des LROP, 7.9, S. 67). Hier erbitten wir eine ergänzende Auswertung.</p>	<p>genen Fragestellungen (s. u. a. Punkt 12.1) haben im Rahmen eines möglichen Bauleitplanverfahrens durch ein standortbezogenes Verträglichkeitsgutachten zu einem späteren Zeitpunkt zu erfolgen.</p> <p><b>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.</b></p>
12.3	<p>Letztlich bewerten wir die Vorgaben des LROP im Bereich von Integrations- und Konzentrationsgebot nicht ausreichend in REHK B1 und B2 gewürdigt. Beide landesplanerischen Ziele verlangen, dass sich neue Einzelhandelsprojekte in „zentralen Siedlungsbereichen“ befinden müssen. Aus Sicht der IHK ist das mit dem im äußersten Randbereich in der Stadt Cloppenburg vorgesehenen Planstandort schwer vereinbar. Hier ist eine begründete Ergänzung im REHK notwendig.</p>	<p>Stadt + Handel verweist auf den Untersuchungsschwerpunkt des REHK mit dem klaren, inhaltlichen Fokus auf die Überprüfung des Integrationsgebotes (Ziel 2.3 Satz 06 b) und damit auf die Ermittlung von raumverträglichen, zentrenrelevanten Randsortimentsanteilen des in Rede stehenden Möbelvorhabens.</p> <p>Weitere vorhabenbezogenen Fragestellungen (siehe u. a. Punkt 12.1) haben im Rahmen eines möglichen Bauleitplanverfahrens durch ein standortbezogenes Verträglichkeitsgutachten zu einem späteren Zeitpunkt zu erfolgen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
Möbelhaus Buss		
13.1	<p>Das Vorhaben wird nur sehr allgemein umschrieben, eine belastbare Beurteilungsgrundlage lag dem Gutachter offenbar nicht vor. Die Umsatzprognosen sind volatil, eine belastbare Beurteilung möglicher Kaufkraftabflüsse scheidet damit aus. Einerseits wird unter – Bl. 109 Bd. I – von einem Umsatz von €40,8 Mio. ausgegangen und andererseits unter – Bl. 48 Bd. II – mit bis zu €50,2 Mio. angegeben, wovon rund € 36,4-40,7 Mio. auf Möbel entfallen, und damit im Zusammenhang mit dieser Angabe ein Umsatz erreicht werden, der dem an anderer Stelle auf Bl. 109 Bd. I angegebenen Gesamtumsatz von € 40,8 Mio. nahezu entspricht.</p>	<p>Richtigerweise entspricht der in Band I des REHK angegebene Umsatz nicht dem über das Marktanteilskonzept hergeleiteten Umsatz für das in Rede stehende Möbelvorhaben gemäß REHK – Band II. Eine Umsatzprognose für das Hauptsortiment ist angesichts der Untersuchungsfragestellung nicht mehr Bestandteil der überarbeiteten Fassung des REHK. Gleichwohl hat u. a.</p>

		<p>eine solche Untersuchung im Rahmen eines möglichen Bauleitplanverfahrens durch ein standortbezogenes Verträglichkeitsgutachten zu einem späteren Zeitpunkt zu erfolgen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
13.2	<p>Bei der Definition von raumverträglichen Randsortimenten schwanken die Angaben zur anzunehmenden Flächenproduktivität. Beim Vergleich von Bl. 56 Bd. und Bl. 49 Bd. II, fällt auf, dass unterschiedliche Werte genannt werden. Die Umsatzverteilungen für eine Verkaufsfläche von 1.250 qm bei der Warengruppe Glas/Porzellan u.a. werden nicht näher erläutert.</p>	<p>Im Rahmen der Umsatzprognose für die untersuchte Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör wird eine Flächenproduktivität von rd. 1.250 - 1.400 Euro/m<sup>2</sup> VKF zugrunde gelegt (siehe REHK – Band II, S. 49). Diese findet auch analog auch im Kontext der empfohlenen Reduzierung der Randsortimentsgröße im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör auf rd. 1.200 m<sup>2</sup> Anwendung (siehe REHK – Band II, S. 56). Eine Abweichung hinsichtlich der angenommenen Flächenproduktivitäten kann seitens Stadt + Handel demnach nicht festgestellt werden.</p> <p>Gemäß Auswirkungsanalyse sind vorhabenbedingte negative städtebauliche Auswirkungen durch die geprüfte Verkaufsfläche im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör auf den Bestand und die Entwicklung für den ZVB Innenstadtzentrum Cloppenburg und den ZVB Innenstadtzentrum Friesoythe sind nicht vollkommen auszuschließen. Vor diesem Hintergrund wird seitens Stadt + Handel eine Reduzierung der Randsortimentsgröße im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör</p>

		<p>zubehör empfohlen. Die damit einhergehenden Umsatzumverteilungen werden in der Folge für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum insgesamt sowie im Einzelnen für den ZVB Innenstadtzentrum Cloppenburg und den ZVB Innenstadtzentrum Friesoythe aufgezeigt (siehe REHK – Band II, S. 56). Für die übrigen Bestandsstrukturen wird auf eine nochmalige detaillierte Darstellung der Umsatzumverteilungen verzichtet, da für diese bereits gemäß der originär zu prüfenden Verkaufsfläche keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Dies wird in der überarbeiteten Entwurfsfassung nochmal deutlicher herausgestellt. So erfolgt gegenüber der Entwurfsfassung des REHK – Band II vom 04.12.2018 additiv eine Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die sonstigen Versorgungsstrukturen außerhalb der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche.</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p>
--	--	---

<p>13.3</p>	<p>Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstruktur des Einzelhandels“ des LROP des Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom September 2017 hält hierzu wörtlich fest – Bl. 21 -:</p> <p style="text-align: center;">„Mit den Mitteln der Landesplanung soll verhindert werden, dass die voraussichtlichen Umsätze eines geplanten Einzelhandelsgroßprojektes im deutlichen Missverhältnis stehen zu der am Ansiedlungsstandort bzw. im maßgeblichen Kongruenzraum vorhandenen Kaufkraft.“</p> <p>Von einem derartigen Missverhältnis ist nach dem Entwurf auszugehen.</p> <p>Zwei Drittel des zu erwartenden Umsatzes für das konzeptauslösende Vorhaben werden außerhalb des Mittelzentrums Cloppenburg erzielt. Der Entwurf gibt – Bl. 61 Bd. II – an, dass 64 % des Vorhabenumsatzes im Sortiment Möbel außerhalb des Kongruenzraumes generiert werden. Dies bedeutet der Sache nach nichts anderes, als dass das Vorhaben seine wirtschaftliche Tragfähigkeit von vornherein nur dadurch gewinnen kann, dass Kaufkraft aus Räumen außerhalb des Kongruenzraumes abgezogen wird.</p>	<p>Aus Sicht von Stadt + Handel ergeben sich deutliche Hinweise, dass das Gesamtvorhaben unter Berücksichtigung der Bestandsstrukturen im Landkreis Cloppenburg als überdimensioniert bewertet werden muss.</p> <p>Prüfgegenstand des REHK – Band II ist die raumverträgliche Dimensionierung des zentrenrelevanten Randsortimentes GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör. Inwieweit das Gesamtvorhaben mit 34.000 m<sup>2</sup> GVKF – auch im Kontext des Kongruenzgebotes – als überdimensioniert erscheint, ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen.</p> <p>An dieser Stelle betont Stadt + Handel nochmals, dass die mögliche regionalentwicklungspolitische Zielstellung „Schließung einer versorgungsstrukturellen Lücke“ mit hoher Wahrscheinlichkeit nur durch die Ansiedlung eines entsprechend marktfähigen Wohnkaufhauses zu</p>
-------------	---	---

	<p>Damit steht auch nach Auffassung des Konzeptentwurfes fest, dass im Bereich des aperiodischen Umsatzes im Sinne des Abschnittes 2.3. Ziffer 03 LROP der Schwellenwert von 30 % deutlich überschritten wird. Daran ändert sich auch nichts, wenn man das Gebiet der Stadt Friesoythe in die Betrachtung mit einbezieht. Auch dann würde immer noch der überwiegende Teil außerhalb eines gemeinsamen Kongruenzraumes entstammen (Bl. 61 Bd. II):</p> <p>Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass dieser Verstoß gegen die Maßgaben des LROP im Wege der Abwägung überwunden werden kann.</p>	<p>erfüllen ist. Dieses mögliche regionalentwicklungspolitische Ziel sollte – bei entsprechender (politischer) Willensbekundung durch den Landkreis Cloppenburg – durch den Beschluss des REHK legitimiert werden.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<p>13.4</p>	<p>Die Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 des Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz nennt als Beispiel für die Rechtfertigung der Überschreitung des Schwellenwertes die</p> <p style="text-align: center;"><b>„Behebung von Versorgungsdefiziten“</b></p> <p>- so Bl. 37. Dass es hier um ein Versorgungsdefizit gehe, legt der Entwurf des REHK selbst nicht dar. Allenfalls wird – Bl. 109 Bd. I –</p> <p><b>„aus regionaler Sicht eine Verortung eines möglichen Möbelvorhabens in Form eines Wohnkaufhauses ... als zielführend“</b></p> <p>betrachtet.</p> <p>Der Blick in die Arbeitshilfe zeigt, dass die dort genannten Ausnahmetatbestände, die eine solche Abwägung rechtfertigen könnten, nicht gegeben sind – Arbeitshilfe Bl. 38 –. Es kann nicht festgestellt werden, dass es sich im hier interessierenden Fall um ein</p> <p style="text-align: center;"><b>„atypisches Einzelhandelsgroßprojekt“</b></p> <p>handelt, noch dass bei Überschreitung des Kongruenzraumes Effekte durch Tagestouristen zu verzeichnen sind.</p>	<p>Die Analyse der Einzelhandelsstrukturen im Rahmen des REHK hat aufgezeigt, dass im Landkreis Cloppenburg ein ausgeprägtes Angebot im Sortimentsbereich Möbel vorzufinden ist. Vornehmlich handelt es sich dabei um kleine bis mittlere, mittelständische Möbelhäuser, Spezialfachmärkte (z. B. Polster, Küchen) und Spezialgeschäfte. Stadt + Handel stellt die Berechtigung der kleinteiligen Strukturen im Sortimentsbereich Möbel im Landkreis Cloppenburg nicht in Frage. Diese leisten einen wesentlichen Beitrag zur Gewährleistung des Versorgungsauftrages der einzelnen landkreisangehörigen Kommunen (insb. der beiden Mittelzentren). Den vorhandenen Angebotsstrukturen gelingt es jedoch lediglich knapp die Hälfte der vorhandenen Kaufkraft im Bereich Möbel im Landkreis Cloppenburg zu binden (Zentralität im Bereich Möbel: 0,49).</p>

		<p>Stadt + Handel hat im REHK in Kapitel 8.1 anhand der bundesweiten Trends im Möbeleinzelhandel dargelegt, inwiefern sich der Möbelmarkt aktuell segmentiert. Eine nicht zu vernachlässigende Rolle spielen dabei (neben Möbel-Discountmärkten) auch so genannte Einrichtungshäuser und Möbelmitnahmemärkte. Aus Sicht von Stadt + Handel erscheint es daher unwahrscheinlich, dass durch eine Stärkung bereits vorhandener Strukturen im Möbelbereich (Spezialgeschäfte/-fachmärkte sowie kleiner und mittlerer Möbelhäuser) wesentliche Kaufkraftanteile zurückgebunden werden können.</p> <p>Unter Berücksichtigung der oberzentralen Versorgungsfunktion insb. von Oldenburg (Ziel-Zentralität: 0,80) ergibt sich somit weiterhin ein versorgungsstrukturelles Defizit, welches insbesondere auf das Fehlen eines solchen großen Einrichtungshauses zurückzuführen ist.</p> <p>Prüfgegenstand des REHK – Band II ist die raumverträgliche Dimensionierung des zentrenrelevanten Randsortimentes GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör. Inwieweit das Gesamtvorhaben mit 34.000 m<sup>2</sup> GVKF – auch im Kontext des Kongruenzgebotes – als überdimensioniert erscheint, ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
--	--	--

13.5	<p>Der Entwurf des „Einzelhandelskonzeptes“ missachtet das Integrations- wie Konzentrationsgebot (Abschnitt 2.2 und 2.4. LROP).</p> <p>Nach beiden Maßgaben müssen sich neue Einzelhandelsgroßprojekte innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches befinden. Der zentrale Siedlungsbereich der Stadt Cloppenburg ist im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises nicht dargestellt. Zum ordnungsgemäßen Vorgehen bedarf es daher einer Stellungnahme der unteren Landesplanungsbehörde (vgl. Z. 4.4 Arbeitshilfe).</p>	<p>Stadt + Handel verweist auf den Untersuchungsschwerpunkt des REHK mit dem klaren, inhaltlichen Fokus auf die Überprüfung des Integrationsgebotes (Ziel 2.3 Satz 06 b) und damit auf die Ermittlung von raumverträglichen, zentrenrelevanten Randsortimentsanteilen des in Rede stehenden Möbelvorhabens. 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 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 zu erbringen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
Möbelhaus Kemper		

<p>14.1</p>	<p>Einen mit 34.000 qm Verkaufsflächen großflächigen Möbelmarkt zu errichten ist raumordnungsrechtlich nicht vertretbar.</p> <p>Das beabsichtigte Vorhaben verstößt gegen das sog. Kongruenzgebot in Abschnitt 2.3 Ziff. 03 S. 3 LROP 2017 .</p> <p>Zwei Drittel des zu erwartenden Umsatzes für das konzeptauslösende Vorhaben werden außerhalb des Mittelzentrums Cloppenburg erzielt. Der Entwurf gibt – Bl. 61 Bd. II – an, dass 64 % des Vorhabenumsatzes im Sortiment Möbel außerhalb des Kongruenzraumes generiert</p> <p>Damit steht auch nach Auffassung des Konzeptentwurfes fest, dass im Bereich des aperiodischen Umsatzes im Sinne des Abschnittes 2.3. Ziffer 03 LROP der Schwellenwert von 30 % deutlich überschritten wird.</p> <p>Der Entwurf des „Einzelhandelskonzeptes“ missachtet das Integrations- wie Konzentrationsgebot (Abschnitt 2.2 und 2.4. LROP).</p> <p>Nach beiden Maßgaben müssen sich neue Einzelhandelsgroßprojekte innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches befinden. Der zentrale Siedlungsbereich der Stadt Cloppenburg ist im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises nicht dargestellt. Zum ordnungsgemäßen Vorgehen bedarf es daher einer Stellungnahme der unteren Landesplanungsbehörde (vgl. Z. 4.4 Arbeitshilfe).</p>	<p>Aus Sicht von Stadt + Handel ergeben sich deutliche Hinweise, dass das Gesamtvorhaben unter Berücksichtigung der Bestandsstrukturen im Landkreis Cloppenburg als überdimensioniert bewertet werden muss.</p> <p>Stadt + Handel verweist allerdings auf den Untersuchungsschwerpunkt des REHK mit dem klaren, inhaltlichen Fokus auf die Überprüfung des Integrationsgebotes (Ziel 2.3 Satz 06 b) und damit auf die Ermittlung von raumverträglichen, zentrenrelevanten Randsortimentsanteilen des in Rede stehenden Möbelvorhabens.</p> <p>Weitere vorhabenbezogenen Fragestellungen haben im Rahmen eines möglichen Bauleitplanverfahrens durch ein standortbezogenes Verträglichkeitsgutachten zu einem späteren Zeitpunkt zu erfolgen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<p>Möbelhaus Wilken</p>		

<p>15.1</p>	<p>Das Vorhaben wird nur allgemein umschrieben, eine belastbare Beurteilungsgrundlage lag dem Gutachter offenbar nicht vor. Die Umsatzprognosen schwanken, eine belastbare Beurteilung möglicher Kaufkraftabflüsse scheidet damit aus. Denn während an der einen Stelle – Bl. 109 Bd. I – von einem Umsatz i.H.v. 40,8 Millionen € ausgegangen wird, wird der Umsatz an anderer Stelle – Bl. 48 Bd. II – mit bis zu 50,2 Millionen € angegeben, davon sollen rund 36,4-40,7 Millionen € auf Möbel entfallen, und damit im Zusammenhang mit dieser Angabe ein Umsatz erreicht werden, der dem an anderer Stelle auf Bl. 109 Bd. I angegebenen Gesamtumsatz von 40,8 Millionen € nahezu entspricht.</p>	<p>Richtigerweise entspricht der in Band I des REHK angegebene Umsatz nicht dem über das Marktanteilskonzept hergeleiteten Umsatz für das in Rede stehende Möbelvorhaben gemäß REHK – Band II. Eine Umsatzprognose für das Hauptsortiment ist angesichts der Untersuchungsfragestellung nicht mehr Bestandteil der überarbeiteten Fassung des REHK. Gleichwohl hat eine solche Untersuchung im Rahmen eines möglichen Bauleitplanverfahrens durch ein standortbezogenes Verträglichkeitsgutachten zu einem späteren Zeitpunkt zu erfolgen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<p>15.2</p>	<p>Verfahrensrechtliche Defizite sind auch im Übrigen nicht zu übersehen.</p> <p>Bei Bestimmung der raumverträglichen Randsortimente schwanken die Angaben zur anzunehmenden Flächenproduktivität. Auf Bl. 56 Bd. II werden andere Werte als auf Bl. 49 Bd. II genannt. Die Umsatzverteilungen für eine Verkaufsfläche von 1.250 qm bei der Warengruppe Glas/Porzellan u.a. werden nicht näher erläutert.</p>	<p>Im Rahmen der Umsatzprognose für die untersuchte Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör wird eine Flächenproduktivität von rd. 1.250 - 1.400 Euro/m<sup>2</sup> VKF zugrunde gelegt (siehe REHK – Band II, S. 49). Diese findet auch analog auch im Kon-text der empfohlenen Reduzierung der Randsortimentsgröße im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör auf rd. 1.200 m<sup>2</sup> Anwendung (siehe REHK – Band II, S. 56). Eine Abweichung hinsichtlich der an-genommenen Flächenproduktivitäten kann seitens Stadt + Handel demnach nicht festgestellt werden.</p> <p>Gemäß Auswirkungsanalyse sind vorhabenbedingte negative städtebauliche Auswirkungen durch die geprüfte Verkaufsfläche im Sortiments-</p>

		<p>bereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör auf den Bestand und die Entwicklung für den ZVB Innenstadtzentrum Cloppenburg und den ZVB Innenstadtzentrum Friesoythe sind nicht vollkommen auszuschließen. Vor diesem Hintergrund wird seitens Stadt + Handel eine Reduzierung der Randsortimentsgröße im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör empfohlen. Die damit einhergehenden Umsatzumverteilungen werden in der Folge für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum insgesamt sowie im Einzelnen für den ZVB Innenstadtzentrum Cloppenburg und den ZVB Innenstadtzentrum Friesoythe aufgezeigt (siehe REHK – Band II, S. 56). Für die übrigen Bestandsstrukturen wird auf eine nochmalige detaillierte Darstellung der Umsatzumverteilungen verzichtet, da für diese bereits gemäß der originär zu prüfenden Verkaufsfläche keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p>
--	--	--

<p>15.3</p>	<p>„Mit den Mitteln der Landesplanung soll verhindert werden, dass die voraussichtlichen Umsätze eines geplanten Einzelhandelsgroßprojektes im deutlichen Missverhältnis stehen zu der am Ansiedlungsstandort bzw. im maßgeblichen Kongruenzraum vorhandenen Kaufkraft.“</p> <p>Von einem derartigen Missverhältnis ist nach dem Entwurf auszugehen.</p> <p>Zwei Drittel des zu erwartenden Umsatzes für das konzeptauslösende Vorhaben werden außerhalb des Mittelzentrums Cloppenburg erzielt. Der Entwurf gibt – Bl. 61 Bd. II – an, dass 64 % des Vorhabenumsatzes im Sortiment Möbel außerhalb des Kongruenzraumes generiert werden. Dies bedeutet der Sache nach nichts anderes, als dass das Vorhaben seine wirtschaftliche Tragfähigkeit von vornherein nur dadurch gewinnen kann, dass Kaufkraft aus Räumen außerhalb des Kongruenzraumes abgezogen wird.</p>	<p>Aus Sicht von Stadt + Handel ergeben sich deutliche Hinweise, dass das Gesamtvorhaben unter Berücksichtigung der Bestandsstrukturen im Landkreis Cloppenburg als überdimensioniert bewertet werden muss.</p> <p>Prüfgegenstand des REHK – Band II ist die raumverträgliche Dimensionierung des zentrenrelevanten Randsortimentes GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör. Inwieweit das Gesamtvorhaben mit 34.000 m<sup>2</sup> GVKF – auch im Kontext des Kongruenzgebotes – als überdimensioniert erscheint, ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen.</p> <p>An dieser Stelle betont Stadt + Handel nochmals, dass die mögliche regionalentwicklungspolitische Zielstellung „Schließung einer versorgungsstrukturellen Lücke“ mit hoher Wahrscheinlichkeit nur durch die Ansiedlung eines entsprechend marktfähigen Wohnkaufhauses zu erfüllen ist. Dieses mögliche regionalentwicklungspolitische Ziel sollte – bei entsprechender (politischer) Willensbekundung durch den Landkreis Cloppenburg – durch den Beschluss des REHK legitimiert werden.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
	<p>Damit steht auch nach Auffassung des Konzeptentwurfes fest, dass im Bereich des aperiodischen Umsatzes im Sinne des Abschnittes 2.3. Ziffer 03 LROP der Schwellenwert von 30 % deutlich überschritten wird. Daran ändert sich auch nichts, wenn man das Gebiet der Stadt Friesoythe in die Betrachtung mit einbezieht. Auch dann würde immer noch der überwiegende Teil außerhalb eines gemeinsamen Kongruenzraumes entstammen (Bl. 61 Bd. II):</p> <p>Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass dieser Verstoß gegen die Maßgaben des LROP im Wege der Abwägung überwunden werden kann.</p>	

<p>15.4</p>	<p>ausgeglichener Versorgungsstrukturen erforderlich wäre. Die Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 des Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz nennt als Beispiel für die Rechtfertigung der Überschreitung des Schwellenwertes die</p> <p style="text-align: center;">„Behebung von Versorgungsdefiziten“</p> <p>- so Bl. 37. Dass es hier um ein Versorgungsdefizit gehe, legt der Entwurf des REHK selbst nicht dar. Allenfalls wird – Bl. 109 Bd. I –</p> <p>betrachtet.</p> <p>Dabei zeigt gerade der Blick in die Arbeitshilfe, dass die dort genannten Ausnahmetatbestände, die eine solche Abwägung rechtfertigen könnten, selbst nicht gegeben sind – Arbeitshilfe Bl. 38 –. Weder kann festgestellt werden, dass es sich im hier interessierenden Fall um ein</p> <p style="text-align: center;">„atypisches Einzelhandelsgroßprojekt“</p> <p>handelt, noch dass bei Überschreitung des Kongruenzraumes Effekte durch Tagestouristen zu verzeichnen sind.</p>	<p>Die Analyse der Einzelhandelsstrukturen im Rahmen des REHK hat aufgezeigt, dass im Landkreis Cloppenburg ein ausgeprägtes Angebot im Sortimentsbereich Möbel vorzufinden ist. Vornehmlich handelt es sich dabei um kleine bis mittlere, mittelständische Möbelhäuser, Spezialfachmärkte (z. B. Polster, Küchen) und Spezialgeschäfte. Stadt + Handel stellt die Berechtigung der kleinteiligen Strukturen im Sortimentsbereich Möbel im Landkreis Cloppenburg nicht in Frage. Diese leisten einen wesentlichen Beitrag zur Gewährleistung des Versorgungsauftrages der einzelnen landkreisangehörigen Kommunen (insb. der beiden Mittelzentren). Den vorhandenen Angebotsstrukturen gelingt es jedoch lediglich knapp die Hälfte der vorhandenen Kaufkraft im Bereich Möbel im Landkreis Cloppenburg zu binden (Zentralität im Bereich Möbel: 0,49).</p> <p>Stadt + Handel hat im REHK in Kapitel 8.1 anhand der bundesweiten Trends im Möbeleinzelhandel dargelegt, inwiefern sich der Möbelmarkt aktuell segmentiert. Eine nicht zu vernachlässigende Rolle spielen dabei (neben Möbel-Discountmärkten) auch so genannte Einrichtungshäuser und Möbelmitnahmemärkte. Aus Sicht von Stadt + Handel erscheint es daher unwahrscheinlich, dass durch eine Stärkung bereits vorhandener Strukturen im Möbelbereich (Spezialgeschäfte/-fachmärkte sowie kleiner und</p>
-------------	---	---

		<p>mittlerer Möbelhäuser) wesentliche Kaufkraftanteile zurückgebunden werden können.</p> <p>Unter Berücksichtigung der oberzentralen Versorgungsfunktion insb. von Oldenburg (Ziel-Zentralität: 0,80) ergibt sich somit weiterhin ein versorgungsstrukturelles Defizit, welches insbesondere auf das Fehlen eines solchen großen Einrichtungshauses zurückzuführen ist.</p> <p>Inwieweit das Gesamtvorhaben mit 34.000 m<sup>2</sup> GVKF – auch im Kontext des Kongruenzgebotes – als überdimensioniert erscheint, ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
15.5	<p>Der Entwurf des „Einzelhandelskonzeptes“ missachtet das Integrations- wie Konzentrationsgebot (Abschnitt 2.2 und 2.4. LROP).</p> <p>Nach beiden Maßgaben müssen sich neue Einzelhandelsgroßprojekte innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches befinden. Der zentrale Siedlungsbereich der Stadt Cloppenburg ist im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises nicht dargestellt. Zum ordnungsgemäßen Vorgehen bedarf es daher einer Stellungnahme der unteren Landesplanungsbehörde (vgl. Z. 4.4 Arbeitshilfe).</p>	<p>Stadt + Handel verweist auf den Untersuchungsschwerpunkt des REHK mit dem klaren, inhaltlichen Fokus auf die Überprüfung des Integrationsgebotes (Ziel 2.3 Satz 06 b) und damit auf die Ermittlung von raumverträglichen, zentrenrelevanten Randsortimentsanteilen des in Rede stehenden Möbelvorhabens. 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 sowie eine Prüfung der Konformität zu weiteren Zielen und Grundsätzen der Landesplanung (z. B. Kongruenz-</p>

		<p>gebot). Diese Nachweise sind im Rahmen des weiteren Planungsprozesses und bei belastbaren Rahmendaten zum Vorhaben durch standortbezogene Gutachten zu erbringen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
Gemeinde Lastrup		
16.1	<p>Eine solche Dimensionierung eines einzelnen Marktes zieht unnötigerweise wichtige Kaufkraft aus den umliegenden Gemeinden ab, welche für die Lebensqualität und Grundversorgung vor Ort existenziell wichtig ist. Darüber hinaus werden durch eine solche Ansiedlung Arbeitsplätze in den Grundzentren wie Lastrup gefährdet. Dieses kann und darf nicht das Ziel eines REHK sein! Die Ansiedlung von Märkten dieser Größenordnung haben an Oberzentren zu erfolgen und nicht in der Nähe von Mittelzentren. Die Entwicklung des ländlichen Raumes, gerade in kleineren Kommunen wie Lastrup, muss weiterhin auch gewährleistet sein und nicht durch die Schaffung von überdimensionierten Verbrauchermärkten noch weiter erschwert werden.</p>	<p>Aus Sicht von Stadt + Handel ergeben sich deutliche Hinweise, dass das Gesamtvorhaben unter Berücksichtigung der Bestandsstrukturen im Landkreis Cloppenburg als überdimensioniert bewertet werden muss.</p> <p>Inwieweit das Gesamtvorhaben mit 34.000 m<sup>2</sup> GVKF – auch im Kontext des Kongruenzgebotes – als überdimensioniert erscheint, ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen.</p> <p>An dieser Stelle betont Stadt + Handel nochmals, dass die mögliche regionalentwicklungspolitische Zielstellung „Schließung einer versorgungsstrukturellen Lücke“ mit hoher Wahrscheinlichkeit nur durch die Ansiedlung eines entsprechend marktfähigen Wohnkaufhauses zu erfüllen ist. Dieses mögliche regionalentwicklungspolitische Ziel sollte – bei entsprechender (politischer) Willensbekundung durch den Landkreis Cloppenburg – durch den Beschluss des REHK legitimiert werden.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

<p>Amt für regionale Entwicklung Weser-Ems</p>		
<p>17.1</p>	<p>Inwieweit sich der Landkreis Cloppenburg mit seinem gesamten Planungsraum befasst hat, ist aus der derzeitigen Fassung des Einzelhandelskonzepts nicht erkennbar und wäre nachzubessern. Insbesondere wäre die Auseinandersetzung mit der Zulassung (oder Nichtzulassung) erhöhter Randsortimente in anderen Mittelzentren im Planungsraum zu dokumentieren.</p>	<p>Die Ansiedlung eines Einrichtungshauses mit mehr als 20.000 m<sup>2</sup> GVKF (sofern dies der regionalentwicklungspolitischen Zielstellung des Landkreises entspricht) erscheint grundsätzlich nur einmal im gesamten Landkreis Cloppenburg vorstellbar. Stadt + Handel hat aufgezeigt, dass aus regionaler Sicht eine Verortung eines möglichen Möbelvorhabens in Form eines Wohnkaufhauses im Kongruenzraum Cloppenburg als zielführender erscheint (leistungsfähigeres Mittelzentrum mit größerem Kongruenzraum, höheres Kaufkraftpotenzial, bessere verkehrliche Anbindung).</p> <p>Das REHK hat sich insgesamt mit dem gesamten Planungsraum befasst. Eine Herleitung erhöhter Randsortimente für andere Mittelzentren im Planungsraum ist jedoch nicht erforderlich, da die Aussagen des REHK – Band I für den gesamten Landkreis gelten.</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p>
<p>17.2</p>	<p>Allgemein muss insofern deutlicher herausgestellt werden, welcher Grad von Verbindlichkeit für das regionale Einzelhandelskonzept (REHK), insbesondere für die Kapitel 4.2 bis einschließlich 6.4., angestrebt wird. Dies ist bisher sowohl in Bezug auf das LROP (Abschnitt 2.3 Ziffer 06 lit. b LROP) als auch auf die Auswirkungen auf die z.T. sehr aktuellen gemeindlichen Einzelhandelskonzepte nicht eindeutig. In Bezug auf Abschnitt 2.3 Ziffer 06 lit. b muss auch</p>	<p>Das REHK ist ein informelles räumliches Entwicklungskonzept und verfügt somit (ohne Überführung von Zielen und Grundsätzen der Raumordnung in das RROP) über keinen rechtsverbindlichen Charakter. Durch einen Beschluss des Kreistages werden die im REHK formulierten Ziele jedoch als regionalentwicklungspolitische</p>

	<p>dargelegt werden, wie sichergestellt werden soll, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.</p> <p>Es sollte zudem geklärt und dokumentiert werden, ob bzw. inwiefern die Ergebnisse des regionalen Einzelhandelskonzepts als Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Cloppenburg festgelegt werden sollen.</p>	<p>Strategie anerkannt. Zudem bietet das REHK eine gutachterliche Grundlage zur Ableitung der mittelzentralen Kongruenzräume durch den Landkreis und stellt einheitlich abgeleitete städtebaulich integrierte Lagen städtebaulich integrierter Lage i. S. d. LROP dar. Der absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen ist gerade im Lichte des EuGH-Urteils (vgl. Appingedam-Urteil; EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123) als Orientierungswert zu verstehen, um die für Möbelhäuser relevanten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven zu klären. Diese geben einen ersten Hinweis auf das Potenzial von Kaufkraftrückbindungen oder der Höhe möglicher Umsatzumverteilungen. Daraus ergibt sich die gutachterliche Bewertung der Raumverträglichkeit ausgewählter Randsortimente (die für den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör in Band II des REHK nochmals dezidiert untersucht wird). Die regionale Sortimentsliste hat einen Empfehlungscharakter und stellt die regionalentwicklungspolitische Zielstellung des Landkreises dar.</p> <p>Die Raumverträglichkeit weiterer Vorhaben dieser Größenordnung ist zu bezweifeln – allerdings ist die Raumverträglichkeit von Randsortimenten weiterer Vorhaben auch stets im Kontext zum aktuellen Wettbewerb, zu den städtebaulichen Rahmenbedingungen in den ZVB und dem kon-</p>
--	--	---

		<p>kreten Vorhaben (Flächenprogramm, Betriebskonzept etc.) zu sehen.</p> <p>Inwiefern die Ergebnisse des REHK als Ziele und Grundsätze der Raumordnung im RROP des Landkreises Cloppenburg festgelegt werden sollen, ist durch den Landkreis Cloppenburg zu konkretisieren.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
17.3	<p>Besonders relevant ist eine Klarstellung der Bedeutung und Verbindlichkeit der vorgeschlagenen regionalen Sortimentsliste gegenüber den ortsspezifischen Sortimentslisten. Dabei muss stärker als bisher erkennbar darauf eingegangen werden, wie mit der unterschiedlichen Einordnung der Sortimente bezüglich der Zentrenrelevanz umzugehen ist. Hierzu führt das regionale Einzelhandelskonzept (S. 86 und folgende Tabellen, Band I) bislang nur aus, dass die regionale Sortimentsliste durchaus von den einzelnen kommunalen Listen abweicht. [...] Nicht nachvollziehbar wird dargelegt, in welchem Zusammenhang die geforderte Begründung von Abweichungen von der regionalen Sortimentsliste erfolgen soll. Soll dies im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen oder ist eine Anpassung der kommunalen Einzelhandelskonzepte erforderlich?</p>	<p>Wie bereits seitens Stadt + Handel betont, hat die regionale Sortimentsliste einen Empfehlungscharakter und stellt grundsätzlich die regionalentwicklungspolitische Zielstellung des Landkreises dar. Das REHK – Band I auf S. 96 verweist explizit darauf, dass die regionale Sortimentsliste im Rahmen kommunaler Einzelhandelskonzepte durch ortstypische Sortimentslisten zu konkretisieren sind. Diese dürfen selbstverständlich von der regionalen Sortimentsliste abweichen, um deren Ortstypik und/oder der jeweils individuellen stadtentwicklungspolitischen Zielstellung Rechnung zu tragen. Abweichungen sind jedoch durch eben jene ortstypischen Gegebenheiten bzw. die entsprechende stadtentwicklungspolitische Zielstellung zu begründen.</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p>
17.4	<p>Das Sortiment Reitsportartikel (S. 92, Band I) muss differenziert betrachtet werden, Reitsportbekleidung ist, wie Sportbekleidung allgemein, weiterhin als zentrenrelevantes Sortiment zu führen.</p>	<p>Nach Auffassung von Stadt + Handel wird eine regionale Sortimentsliste zur Kommunikation der landesweiten Zielstellung grundsätzlich als sinnvoll erachtet. Stadt + Handel erkennt jedoch an,</p>

	<p>Bei dem als nicht zentrenrelevant eingestuften Sortiment „Teppiche (ohne Teppichböden)“ ist erklärungsbedürftig, warum Teppichböden ausgeklammert sind.</p>	<p>dass die Feinsteuerung in bestimmten Sortimentsbereichen den Kommunen zu überlassen ist. In diesem Kontext wird das Sortiment Reitsport im Zuge der Überarbeitung des REHK nicht mehr separat ausgewiesen.</p> <p>Teppiche (ohne Teppichböden) umfassen Teppiche als Einzelware, Teppichböden hingegen umfassen Teppiche als Meterware (typischerweise auf Rollen). Eine entsprechende Erläuterung erfolgt im Zuge der Konzeptüberarbeitung.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
17.5	<p>Im Kapitel 4.3 (Band I) wird für diejenigen Kommunen, die über kein eigenes Einzelhandelskonzept verfügen, die städtebaulich integrierte Lage i.S.v. Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 1 LROP abgegrenzt. Für Kommunen mit Einzelhandelskonzept werden die dort abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche nachrichtlich in das regionale Einzelhandelskonzept übernommen.</p> <p>Dieses Vorgehen erscheint weder systematisch noch sachgerecht bzw. LROP-konform. Sachgerecht und erforderlich wäre vielmehr, dass sich das regionale Einzelhandelskonzept auch mit den aus gemeindlichen Einzelhandelskonzepten übernommenen zentralen Versorgungsbereichen bewertend auseinandersetzt und insofern für alle Städte und Gemeinden des Landkreises zu einer Abgrenzung städtebaulich integrierter Lagen im Sinne des LROP nach einheitlichen Kriterien kommt.</p> <p>Da aufgrund der durchgeführten Erhebung bereits eine gute Datengrundlage vorhanden ist und tlw. städtebaulich integrierte Lagen abgegrenzt wurden, ist ausdrücklich zu empfehlen, dies auch</p>	<p>In der überarbeiteten Entwurfsfassung des REHK wird damit ein ausschließlicher Bezug auf die städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP als relevante Beurteilungsgrundlage für die im REHK vorgenommenen Untersuchungen zu finden sein.</p> <p>Des Weiteren sei auf die Ausführungen zu Punkt 1.4 verwiesen.</p> <p><b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p>

	<p>für die übrigen Kommunen vorzunehmen.</p> <p>Hierfür spricht auch die Aussage auf S. 84, Band I. Ihr zufolge werden im Folgenden "die im Rahmen der Bestandserhebung erfassten Sortimente hinsichtlich ihrer städtebaulich-funktionalen Prägung untersucht. Dazu wird der Verkaufsflächenanteil je Sortiment nach städtebaulich integrierter Lage i. S. d. LROP dargestellt." Diese Aussage lässt den Schluss zu, dass dieser Arbeitsschritt zumindest intern seitens des Gutachters bereits erfolgt ist. Es sollte daher im regionalen Einzelhandelskonzept erläutert werden, welche Bereiche hierbei gemeindespezifisch konkret als städtebaulich integrierte Lagen eingestuft werden.</p>	
17.6	<p>Im regionalen Einzelhandelskonzept sollte zudem sowohl im Text als auch in den Abbildungen der Unterschied zwischen zentralen Versorgungsbereichen und städtebaulich integrierten Lagen deutlich werden. Zudem sollte stärker auf eine sprachliche Eindeutigkeit und Einheitlichkeit geachtet werden. Dabei kann es hilfreich sein, die Begriffe aus den kommunalen Konzepten (z.B. zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungszentrum, Innenstadtzentrum) zu kategorisieren bzw. in einen Zusammenhang zu stellen. Als Überschriften sind diese zumindest zu unbestimmt und daher ungeeignet (S. 31ff., Band I).</p>	<p>In der überarbeiteten Entwurfsfassung des REHK wird damit ein ausschließlicher Bezug auf die städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP als relevante Beurteilungsgrundlage für die im REHK vorgenommenen Untersuchungen zu finden sein.</p> <p>Des Weiteren sei auf die Ausführungen zu Punkt 1.4 verwiesen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
17.7	<p>Seitens des Landkreises Cloppenburg als Träger der Regionalplanung wäre im Übrigen zu erwägen, ob auf der Grundlage des Kapitel 4.3 eine Festlegung von Versorgungskernen (Planzeichen Nr.1.8 gemäß NLT-Planzeichenkatalog) im RROP erfolgen soll</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
17.8	<p>Bezüglich der Ziel-Zentralitäten ist unklar, welchen räumlichen Bezug die Abbildung 19 (S. 81, Band I) hat. Beziehen sich die Ziel-Zentralitäten auf den Landkreis Cloppenburg insgesamt (als</p>	<p>Die im REHK – Band I definierten Ziel-Zentralitäten beziehen sich auf den Landkreis Cloppenburg insgesamt. Dabei ist für alle Sorti-</p>

	<p>Durchschnittswert)? Für die aperiodischen Sortimente stehen aufgrund der empfohlenen Ziel-Zentralität von 0,8 offensichtlich die Ermittlung von Ansiedlungsspielräumen in den beiden Mittelzentren im Focus, während die Ziel-Zentralitäten für die periodische Sortimente von 1,0 wohl Geltung für alle Zentralen Orte im Landkreis beanspruchen sollen. [...] Insgesamt wäre es sinnvoll, die Ziel-Zentralitäten ausführlicher zu erläutern. Dann sollte auch auf die Herleitung und die angestrebte (auch räumliche) Umsetzung hingewiesen werden.</p> <p>Ebenfalls sollte der Online-Anteil und dessen Relation zum stationären Anteil an den Ziel-Zentralitäten sowohl textlich als auch graphisch deutlicher werden. Empfehlenswert erscheint es, die Ziel-Zentralitäten nur für den stationären Einzelhandel abzuleiten und insofern (anders als im vorliegenden Entwurf) zu prognostizierende Anteile des Online-Handels vorab herauszurechnen. Für das Sortiment Möbel würde dies gemäß Abb. 19 (S. 81, Band 1) zu einer Ziel-Zentralität von 0,6 führen.</p> <p>In den für das Möbelvorhaben relevanten Sortimentsbereichen stellen die Ziel-Zentralitäten zudem eine wesentliche Grundlage für die diesbezügliche Prüfung der Raumverträglichkeit dar.</p> <p>Allerdings ist nicht nachvollziehbar, wie die auf dieser Grundlage in Tabelle 7 (S.82, Band I) aufgeführten sortimentspezifischen Verkaufsflächenpotentiale im Einzelnen ermittelt und begründet werden (siehe hierzu auch Punkt 2.2).</p>	<p>mente des kurzfristigen Bedarfsbereiches aus fachgutachterlicher Sicht eine Ziel-Zentralität von 1,00 regionalentwicklungspolitisch und hinsichtlich des landesplanerischen Versorgungsauftrages plausibel. Diese Sortimente sollen grundsätzlich von allen Kommunen, gemessen an der jeweiligen vor Ort verfügbaren Kaufkraft, im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung vollständig zur Verfügung gestellt werden. Bei der Herleitung der Ziel-Zentralität für die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches wurden seitens Stadt + Handel die jeweiligen sortimentspezifischen Angebotsstrukturen und die damit einhergehende aktuelle Versorgungsfunktionen der GZ und MZ innerhalb des Landkreises berücksichtigt (z. B. eine unter 0,80 liegende Ziel-Zentralität für Grundzentren, bei einer gleichzeitig über 0,80 liegenden Ziel-Zentralität für die Mittelzentren, die – gemeinsam mit den Oberzentren – eine Versorgungsfunktion für Güter des aperiodischen Bedarfs für die umliegenden Grundzentren übernehmen). Ebenso Berücksichtigung fanden u. a. die Wettbewerbsbeziehungen bzw. Kaufkraftabflüsse in Richtung der Mittel- und Oberzentren außerhalb des Landkreises Cloppenburg sowie das geänderte Konsumverhalten der Verbraucher (insb. Erlebnisshopping und One-Stop-Shopping). Als Durchschnittswert wird für den Landkreis insgesamt eine Ziel-Zentralität von 0,80 bezogen auf die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches (als Durch-</p>
--	--	---

		<p>schnittswert) als angemessen erachtet, die gleichzeitig der regionalentwicklungspolitischen Zielvorstellung des Landkreises entspricht.</p> <p>Im Zuge der Überarbeitung des REHK wird die Herleitung der Ziel-Zentralitäten ausführlicher erläutert. Ebenso wird darauf hingewiesen, dass vor dem Hintergrund des prioritären Versorgungsauftrages aperiodischer Sortimente im Wesentlichen in den MZ zu realisieren sind.</p> <p>Im REHK – Band I wird darauf verwiesen, dass aufgrund der Entwicklungen im Online-Handel bereits das Erreichen des „stationären Anteils“ der Ziel-Zentralität (d. h. abzüglich des Online-Anteils im Prognosejahr) als Erfüllung des regionalentwicklungspolitischen und landesplanerischen Versorgungsauftrages bewertet werden kann. Bei der Herleitung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens sind die sortimentspezifischen Entwicklungen im Online-Handel entsprechend berücksichtigt. In diesem Kontext ist darauf hinzuweisen, dass die tatsächlichen Wechselwirkungen zwischen Online-Umsatz und stationären Umsatz schwer zu trennen sind. So verfügen insbesondere die großen, bundesweiten Einzelhandelsfilialisten über leistungsfähige Online-Stores. Multi-, Cross- und Omni-Channel-Retailing lassen zudem die Grenzen zwischen stationärem Konsum und Online-Konsum verschwimmen. Insbesondere im Möbelmarkt ist von einem nicht unerheblichen Anteil</p>
--	--	---

		<p>an Kunden auszugehen, die ein stationäres (haptisches) Einkaufserlebnis schätzen, die Ware dann jedoch erst nachgelagert im Online-Shop des Anbieters bestellen. Aus diesem Grund stellt Stadt + Handel den „Online-Anteil“ der Ziel-Zentralität bewusst nicht als Demarkationslinie dar, sondern als „weicheren“ Übergangsbereich zwischen stationärem und online-gestütztem Konsum. Durch attraktive und moderne stationäre Einzelhandelsangebote in räumlicher Nähe zu den Verbrauchern lässt sich ggf. auch an den Online-Handel „verlorengangene“ Kaufkraft zurückbinden – insbesondere in Marktsegmenten, in denen das Einkaufserlebnis einen nicht unwesentlichen Faktor darstellt.</p> <p>In dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrage-seitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin auf Ebene des Landkreises untersucht. Die Eingangsgrößen für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens werden im REHK übersichtlich dargestellt und anschließend im Einzelnen erläutert (siehe REHK – Band I, S. 75 ff).</p> <p><b>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.</b></p>
17.9	Nicht schlüssig ist die Abgrenzung der Kongruenzräume im Bereich möglicher Überlagerungen mit den Kongruenzräumen der benachbarten Mittelzentren Papenburg und Meppen. Nach dem	Stadt + Handel zieht die folgenden im LROP Niedersachsen im Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Sätze 3 bis 4 genannten Parameter bei einer Abgrenzung der

	<p>Kriterium der Erreichbarkeit (Abb.21, Band I) sind die Gemeinden Bockhorst, Esterwegen, Hilkenbrock, Lorup, Rastorf und Vrees dem Mittelzentrum Friesoythe zuzuordnen. Allerdings erfolgte im Rahmen der Bestimmung der Kongruenzräume für die Mittelzentren Papenburg und Meppen durch den Landkreis Emsland auch eine anteilige Zuordnung zu diesen beiden Mittelzentren. Vor diesem Hintergrund erscheinen die bislang vorgenommenen Zuordnungen im REHK erläuterungsbedürftig; insbesondere die fehlende (zumindest anteilige) Zuordnung der o.g. Gemeinden zum Kongruenzraum Friesoythe, sowie die Zuordnung der Gemeinde Vrees zum Kongruenzraum Cloppenburg werfen Fragen auf.</p> <p>Nicht schlüssig ist weiterhin die pauschale 50%ige Zuordnung der Einwohner der Gemeinde Großenkneten zum Kongruenzraum Cloppenburg.</p> <p>Erläutert werden sollte weiterhin, inwiefern sich das zusätzlich berücksichtigte Kriterium Pendlerverflechtungen auf die Abgrenzung der Kongruenzräume ausgewirkt hat.</p>	<p>Kongruenzräume heran:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zentralörtliche Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter Zentren,</li> <li>▪ Verkehrliche Erreichbarkeit,</li> <li>▪ Grenzüberschreitende Verflechtungen,</li> <li>▪ Marktgebiete der Mittel- und Oberzentren auf Grundlage von kommunalen Einzelhandelskonzepten.</li> </ul> <p>Im Rahmen der Abgrenzung der aperiodischen Kongruenzräume der Mittelzentren im Landkreis Cloppenburg wurden die einzelnen Parameter (dabei mit unterschiedlicher Gewichtung) berücksichtigt.</p> <p>Zudem ist bei der Abgrenzung der Kongruenzräume auch auf die regionalplanerische Zielstellung des Landkreises Cloppenburg zu verweisen.</p> <p>Stadt + Handel erkennt bei Abgrenzung der Kongruenzräume grundsätzlich die jeweiligen Verflechtungsbereiche mit den umliegenden Mittelzentren außerhalb des Landkreises Cloppenburg an. Weiterhin orientiert sich Stadt + Handel innerhalb dieser Verflechtungsbereiche an den zugeordneten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftanteilen für die Mittelzentren außerhalb des Landkreises Cloppenburg. Darüber hinaus wird insbesondere die oberzentrale Versorgungs-</p>
--	---	--

		<p>funktion der Stadt Oldenburg (und die damit verbundenen, weiter ausstrahlenden Einkaufsbeziehungen) gewürdigt.</p> <p>Grundsätzlich möchte Stadt + Handel jedoch zu Bedenken geben, dass die Frage zur Aufteilung der Kaufkraft ohne eine detaillierte primärstatistische Erhebung fachlich nicht abschließend zu beantworten ist. Weiterhin ist zu ergänzen, dass sämtliche Abgrenzungsbegründungen von mittelzentralen Kongruenzräumen der benachbarten Landkreise ebenfalls ohne eigene primärstatistische Erhebung durchgeführt wurden.</p> <p>Die Gemeinden Bockhorst, Esterwegen, Hilkenbrock, Lorup, Rastorf und Vrees liegen im Verflechtungsbereich der drei Mittelzentren Papenburg, Cloppenburg und Friesoythe.</p> <p><b>Vrees:</b> Gemäß aktuellem Entwurf des EHK Friesoythe gehört die Gemeinde zu Zone 2 des Marktgebietes der Stadt Friesoythe. Im aktuellen EHK der Stadt Cloppenburg ist Vrees Zone 3 des Marktgebietes zugeordnet. Gemäß den Erreichbarkeitszellen des Landes Niedersachsen ist Vrees der Erreichbarkeitszelle von Friesoythe zugeordnet. Gemäß den vorliegenden Untersuchungen zu Pendlerbeziehungen ist Vrees weder auf die Stadt Friesoythe noch auf die Stadt Cloppenburg (sondern auf die Stadt Werlte) orientiert – nach Einschätzung der Fachabteilungen des Landkreises Cloppenburg ist jedoch eine eben-</p>
--	--	--

		<p>falls deutliche verkehrliche Orientierung nach Cloppenburg zu konstatieren. Diese Einschätzung wird durch das ebenfalls stärker auf Cloppenburg (und Werlte) orientierte Verkehrsnetz gestützt. Der Landkreis Emsland ordnet die einzelhandelsrelevante Kaufkraft von Vrees zu 50 % dem mittelzentralen Kongruenzraum der Stadt Papenburg zu. Stadt + Handel empfiehlt daher aufgrund der vorliegenden Daten aus der Haushaltsbefragung, die Gemeinde Vrees mit 25 % ihrer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft dem mittelzentralen Kongruenzraum der Stadt Friesoythe zuzuordnen. Der Kaufkraftanteil für den mittelzentralen Kongruenzraum der Stadt Cloppenburg wird mit 50 % beibehalten. Für den mittelzentralen Kongruenzraum der Stadt Papenburg verbleiben weitere 25 %.</p> <p><b>Rastdorf:</b> Gemäß aktuellem Entwurf des EHK Friesoythe gehört die Gemeinde zu Zone 2 des Marktgebietes der Stadt Friesoythe. Sie ist keinem Marktgebiet einer anderen Kommune mit EHK zugeordnet. Gemäß den Erreichbarkeitszellen des Landes Niedersachsen ist Rastdorf der Erreichbarkeitszelle von Friesoythe zugeordnet. Gemäß den vorliegenden Untersuchungen zu Pendlerbeziehungen ist Rastdorf weder auf die Stadt Werlte orientiert. Der Landkreis Emsland ordnet die einzelhandelsrelevante Kaufkraft von Rastdorf zu 50 % dem mittelzentralen Kongruenzraum der Stadt Papenburg zu. Stadt + Handel</p>
--	--	--

		<p>empfiehlt daher aufgrund der vorliegenden Daten aus der Haushaltsbefragung im Kontext der Fortschreibung des EHK Friesoythe, die Gemeinde Rastdorf mit 75 % ihrer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft dem mittelzentralen Kongruenzraum der Stadt Friesoythe zuzuordnen. Für den mittelzentralen Kongruenzraum der Stadt Papenburg verbleiben weitere 25 %.</p> <p><b>Lorup:</b> Gemäß aktuellem Entwurf des EHK Friesoythe gehört die Gemeinde zu Zone 2 des Marktgebietes der Stadt Friesoythe. Sie ist keinem Marktgebiet einer anderen Kommune mit EHK zugeordnet. Gemäß den Erreichbarkeitszellen des Landes Niedersachsen ist Lorup der Erreichbarkeitszelle von Friesoythe zugeordnet. Gemäß den vorliegenden Untersuchungen zu Pendlerbeziehungen ist Lorup weder auf die Stadt Werlte orientiert. Der Landkreis Emsland ordnet die einzelhandelsrelevante Kaufkraft von Lorup zu 50 % dem mittelzentralen Kongruenzraum der Stadt Papenburg zu. Stadt + Handel empfiehlt daher aufgrund der vorliegenden Daten aus der Haushaltsbefragung im Kontext der Fortschreibung des EHK Friesoythe, die Gemeinde Lorup mit 75 % ihrer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft dem mittelzentralen Kongruenzraum der Stadt Friesoythe zuzuordnen. Für den mittelzentralen Kongruenzraum der Stadt Papenburg verbleiben weitere 25 %.</p> <p><b>Esterwegen:</b> Gemäß aktuellem Entwurf des EHK</p>
--	--	---

		<p>Friesoythe gehört die Gemeinde zu Zone 2 des Marktgebietes der Stadt Friesoythe. Sie ist jedoch auch dem erweiterten Marktgebiet (hier zu interpretieren als Zone 2) der Stadt Papenburg zugeordnet. Gemäß den Erreichbarkeitszellen des Landes Niedersachsen ist Esterwegen der Erreichbarkeitszelle von Friesoythe zugeordnet. Gemäß den vorliegenden Untersuchungen zu Pendlerbeziehungen ist Esterwegen eher auf die Stadt Papenburg als auf die Stadt Friesoythe orientiert. Der Landkreis Ems-land ordnet die einzelhandelsrelevante Kaufkraft von Esterwegen zu 80 % dem mittelzentralen Kongruenzraum der Stadt Papenburg zu. Stadt + Handel empfiehlt daher aufgrund der Aktualität der vorliegenden Daten aus der Haushaltsbefragung im Kontext der Fortschreibung des EHK Friesoythe, die Gemeinde Esterwegen mit 50 % ihrer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft dem mittelzentralen Kongruenzraum der Stadt Friesoythe zuzuordnen. Für den mittelzentralen Kongruenzraum der Stadt Papenburg verbleiben weitere 50 %.</p> <p><b>Bockhorst:</b> Gemäß aktuellem Entwurf des EHK Friesoythe gehört die Gemeinde zu Zone 2 des Marktgebietes der Stadt Friesoythe. Sie ist jedoch auch dem erweiterten Marktgebiet (hier zu interpretieren als Zone 2) der Stadt Papenburg zugeordnet. Gemäß den Erreichbarkeitszellen des Landes Niedersachsen ist Bockhorst in Tei-</p>
--	--	---

		<p>len sowohl der Erreichbarkeitszelle von Friesoythe als auch der Erreichbarkeitszelle von Papenburg zugeordnet. Gemäß den vorliegenden Untersuchungen zu Pendlerbeziehungen ist Bockhorst eher auf die Stadt Papenburg als auf die Stadt Friesoythe orientiert. Der Landkreis Emsland ordnet die einzelhandelsrelevante Kaufkraft von Bockhorst zu 80 % dem mittelzentralen Kongruenzraum der Stadt Papenburg zu. Stadt + Handel empfiehlt daher aufgrund der Aktualität der vorliegenden Daten aus der Haushaltsbefragung im Kontext der Fortschreibung des EHK Friesoythe, die Gemeinde Bockhorst mit 25 % ihrer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft dem mittelzentralen Kongruenzraum der Stadt Friesoythe zuzuordnen. Für den mittelzentralen Kongruenzraum der Stadt Papenburg verbleiben weitere 75 %.</p> <p><b>Barßel:</b> Gemäß aktuellem Entwurf des EHK Friesoythe gehört die Gemeinde zu Zone 2 des Marktgebietes der Stadt Friesoythe. Marktgebiete aus aktuellen Einzelhandelskonzepten der Städte Leer (Ostfriesland) und Westerstede liegen Stadt + Handel nicht vor. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Barßel auch (teilweise) im Marktgebiet der beiden genannten Mittelzentren liegt. Gemäß den Erreichbarkeitszellen des Landes Niedersachsen ist Barßel in großen Teilen der Erreichbarkeitszelle von Friesoythe zugeordnet. Insbesondere die nördlichen Siedlungslagen</p>
--	--	---

		<p>inkl. des Hauptortes Barßel sind jedoch in der Erreichbarkeitszelle von Westerstede verortet. Gemäß den vorliegenden Untersuchungen zu Pendlerbeziehungen ist Barßel eher auf die Stadt Friesoythe orientiert. Der Landkreis Ammerland ordnet die einzelhandelsrelevante Kaufkraft von Barßel zu 40 % dem mittelzentralen Kongruenzraum der Stadt Westerstede zu. Stadt + Handel sieht aufgrund der dargestellten Rahmenbedingungen keine Veranlassung den dem mittelzentralen Kongruenzraum der Stadt Friesoythe zugeordneten Kaufkraftanteil von 75 % zu erhöhen.</p> <p>Auf Grundlage der aufgezeigten Aspekte sind aus Sicht von Stadt + Handel keine methodischen Mängel bei der Abgrenzung der Kongruenzräume zu erkennen.</p> <p><b>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.</b></p>
17.10	<p>Die Angaben in der Tabelle 18 (Band I) sollten korrigiert werden. Die Gemeinde Bad Zwischenahn und die Stadt Westerstede verfügen über ein kommunales Einzelhandelskonzept, in dem auch die Marktgebiete abgegrenzt wurden. Für die Stadt Westerstede wurde zudem eine Untersuchung zur Kundenherkunft durchgeführt. Insofern sind diese Angaben auch für die anderen in der Tabelle genannten Kommunen zu überprüfen.</p>	<p><b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p>
17.11	<p>Das Vorhaben wird im regionalen Einzelhandelskonzept überwiegend als Wohnkaufhaus bezeichnet. Soweit mit diesem Begriff dasselbe gemeint ist wie mit dem fachlich eingeführten Begriff des Möbelhauses bzw. Einrichtungshauses, sollten letztere</p>	<p><b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p>

	<p>verwendet werden. Sollte mit einem Vorhabentypus „Wohnkaufhaus“ ein stärkere Bedeutung der zentrenrelevanten Randsortimente verbunden sein, die dazu führen, dass diese (neben Möbeln) als Kernsortiment zu bewerten sind, würde dies dazu führen, dass ein solches Vorhaben nur noch innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen i.S.d. LROP zulässig ist. Der vorgesehene Standort würde dann von vornherein als nicht raumverträglich zu bewerten sein.</p>	
17.12	<p>Das geplante Sortiment des Möbelvorhabens wird in Tabelle 1 (S. 13, Band II) aufgegliedert. Für die Randsortimente ist dabei eine differenziertere Betrachtung, die auch die beabsichtigten Verkaufsflächen für untergeordnete Randsortimente darstellt, erforderlich. Dabei muss sich die Einstufung in zentrenrelevant und nicht zentrenrelevant aus der in Kap. 6 Band 1 hergeleiteten regionalen Sortimentsliste ergeben. [...] Angesichts der Größe der nicht-zentrenrelevanten Randsortimente (über 2.000 qm) ist es zudem nicht sachgerecht, diese ausschließlich zusammengefasst zu betrachten. Hier könnten sich je nach Ausgestaltung relevante Unterschiede hinsichtlich der Flächenproduktivität ergeben.</p>	<p>Prüfgegenstand des REHK – Band II ist die raumverträgliche Dimensionierung des zentrenrelevanten Randsortimentes GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör. Eine detaillierte Untersuchung weiterer Randsortimente ist aufgrund der Ergebnisse in Band I des REHK zur Beantwortung der zentralen Fragestellung (Prüfung erhöhter Randsortimentsgrößen im Lichte des Integrationsgebotes) aus Sicht von Stadt + Handel nicht erforderlich. In diesem Zusammenhang sei nochmals darauf hingewiesen, dass das REHK keine Verträglichkeitsuntersuchung für das Gesamtvorhaben darstellt. Auf Ebene der kommunalen Bauleitplanung hat jedoch eine entsprechende Auseinandersetzung zu erfolgen.</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p>
17.13	<p>In der Folge wird in den Abbildungen 2 und 3 (Band II) der Zusammenhang zwischen dem Einzugsgebiet (für das Sortiment Möbel) und dem Untersuchungsgebiet (für die Sortimentsgruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör) nicht deutlich. Insbesondere in Bezug auf die Aussage, dass die Kaufkrafttherkunft für die Randsortimente maximal auf das Einzugsgebiet für das Sortiment</p>	<p>Im Rahmen der Überarbeitung vom REHK – Band II wird angesichts des Untersuchungsschwerpunktes nur noch ein Untersuchungsraum für die Sortimentsgruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör dargestellt. Dieser beinhaltet die Kommunen Vechta und Werlte.</p>

	Möbel ausgerichtet ist (S. 45, Band II), erscheint es fraglich, weshalb vorher diese Unterscheidung getroffen wurde. Es ist z.B. nicht ersichtlich, warum die Stadt Vechta sowie die Samtgemeinde Werlte vom Einzugsgebiet des Vorhabens ausgeklammert werden (vgl. Abb. 2, S. 16, Band II).	<b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b>
17.14	Das Marktanteilsmodell geht für das Kernsortiment Möbel von einem erwarteten Umsatz in Höhe von 20% außerhalb des Einzugsgebiets aus (S. 46, Band II). Dieser Wert ist als Streuumsatz zu hoch, sodass das Einzugsgebiet auch angesichts dessen im o.g. Sinne überprüft werden sollte.	Prüfgegenstand des REHK – Band II ist die raumverträgliche Dimensionierung des zentrenrelevanten Randsortimentes GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör. Gemäß der Ausführungen zu Punkt 1.29 wird in der überarbeiteten Entwurfsfassung des REHK von einem Streuumsatz von außerhalb des Einzugsgebietes i. H. v. 10 % ausgegangen. Weitere vorhabenbezogenen Fragestellungen haben im Rahmen eines möglichen Bauleitplanverfahrens durch ein standortbezogenes Verträglichkeitsgutachten zu einem späteren Zeitpunkt zu erfolgen.  <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
17.15	Auch fehlt für das Randsortiment GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör (wie auch die weiteren relevanten zentrenrelevanten Sortimente) die Darstellung der Marktanteile in den drei Zonen des Einzugsgebietes. Diese Darstellung ist zur Beurteilung der Plausibilität der prognostizierten Auswirkungen erforderlich (Abb. 4, Band II).	Das REHK – Band II setzt in der überarbeiteten Fassung den klaren, inhaltlichen Fokus auf eine detailliertere Betrachtung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeit für den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör. Eine Auseinandersetzung u. a. mit dem landesplanerischen Kongruenzgebotes, welches ein Marktanteilsmodell erforderlich macht, erfolgt aufgrund der Untersuchungsfragestellung in der überarbeiteten Fassung des REHK nicht. Demnach wird für das in Band II des REHK

		<p>untersuchte Randsortiment GPK/ Hausrat/Einrichtungszubehör auf die Darstellung der Marktanteile in den drei Zonen des Einzugsgebietes verzichtet. Die Umsatzprognose (als wesentliche Grundlage für die Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen) wird unter Berücksichtigung der gemäß BBE-Studie angegebenen sortimentspezifischen Flächenproduktivitätsspanne sowie unter Berücksichtigung räumlicher, quantitativer und qualitativer Rahmenbedingungen plausibel abgeleitet (siehe Punkt 17.16). Eine Ableitung der Flächenproduktivität muss unter Bezugnahme aller bekannten Erkenntnismittel und einleuchtend begründet erfolgen (OVG NRW - Urteil vom 28.09.2016 - 7 D 96/14.NE). In diesem Zusammenhang ist es eine taugliche Methode auf branchenspezifische Erfahrungswerte zur üblichen Flächenproduktivität zurückzugreifen (BVerwG, Beschluss vom 3.8.2011 – 4 BN 15.11). Demnach erfolgte seitens Stadt + Handel eine methodisch den rechtlichen Anforderungen entsprechende Ableitung der Flächenproduktivität.</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p>
17.16	<p>Zur Herleitung der Umsatzprognose ist unklar, weshalb für die Sortimentsgruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör eine Flächenproduktivität von 1.250 - 1.400 €/qm angenommen wurde (Tab. 21, Band II), obwohl diese laut der zitierten BBE-Studie bei 1.200 – 1.800€/qm liegt. Eine Begründung für diese Reduzierung</p>	<p>Die gemäß BBE-Studie angegebenen Flächenproduktivitätsspanne von 1.200 - 1.800 Euro/m<sup>2</sup> VKF ist im Kontext der Herleitung der Flächenproduktivität für die untersuchungsrelevante Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör</p>

	<p>fehlt. Aufgrund der Spanne, die der Berechnung des prognostizierten Umsatzes zugrunde liegt, ist nicht ersichtlich, von welchem Umsatz für die weiteren Analysen ausgegangen wurde. In diesem Zusammenhang ist auch darauf zu verweisen, dass bei einem vergleichbaren Vorhaben des Betriebskonzeptes XXXL Lutz in der Stadt Salzgitter im Verträglichkeitsgutachten eine Flächenproduktivität von 1.870 €/qm zugrunde liegt.</p>	<p>grundsätzlich als Orientierungswert zu verstehen. Dieser Wert ist unter Berücksichtigung räumlicher, quantitativer und qualitativer Rahmenbedingungen (u. a. Lage im ländlich geprägten Raum, keine Kopplungseffekte am Planstandort, Wettbewerbsstrukturen, unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau im Untersuchungsraum) situativ angepasst. Die für die Umsatzprognose zugrunde gelegte Flächenproduktivität i. H. v. 1.250 – 1.400 Euro/m<sup>2</sup> ist daher plausibel.</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p>
17.17	<p>Der errechnete Umsatz der Sortimentsgruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör wird im Folgenden relativiert, da diese „üblicherweise lediglich einen relativ kleinen Anteil am Gesamtumsatz von Möbelmärkten ausmachen.“ (S. 54, Band II). Diese Aussage passt nicht zum geprüften Vorhaben, das als Möbel- und Einrichtungshaus bzw. „Wohnkaufhaus“ konzipiert ist, und ist vor dem Hintergrund des Zwecks dieser Analyse, die Verträglichkeit des Randsortiments zu untersuchen, ebenfalls fragwürdig.</p>	<p>Prüfgegenstand des REHK – Band II ist die raumverträgliche Dimensionierung des zentrenrelevanten Randsortiments GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör. Weitere vorhabenbezogenen Fragestellungen haben im Rahmen eines möglichen Bauleitplanverfahrens durch ein standortbezogenes Verträglichkeitsgutachten zu einem späteren Zeitpunkt zu erfolgen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
17.18	<p>Der Gutachter kommt in seiner Analyse letztlich zu der Schlussfolgerung, dass die geplante Verkaufsfläche für die Sortimentsgruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör von 1.750 qm auf 1.200 qm reduziert werden sollte (S. 56, Band II) bzw. gegenüber der in Band I empfohlenen Größenordnung von 600 qm auf 1.200 qm erhöht werden könnte. Weshalb der Gutachter diese Schlussfolgerung im Folgenden durch die Angabe von 1.500 qm (mit möglichen negativen städtebaulichen Auswirkungen) (noch weiter) abschwächt, ergibt sich nicht. Diese Empfehlung muss - auch</p>	<p>Gemäß REHK – Band I wird eine Verkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup> als Minimum für marktübliche Wohnkaufhäuser angenommen. In diesem Kontext erfolgt unmittelbar der Hinweis auf die Notwendigkeit einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse (siehe REHK – Band I, S. 129).</p> <p>Diese wird für den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör in Band II des REHK er-</p>

	<p>anhand von Berechnungen, analog zu denen in der Analyse - nachvollzogen werden können. Dabei sollte auch dargelegt werden, weshalb lediglich die Auswirkungen der Umsatzumverteilung auf die zentralen Versorgungsbereiche Cloppenburg und Friesoythe genauer untersucht wurden.</p> <p>In der Folge ist zudem unklar, ob die empfohlene Reduzierung des Randsortiments zu einer Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche führen soll, oder ob sich die Verkaufsfläche des Hauptsortimentes oder anderer Randsortimente um die Differenz erhöhen soll.</p>	<p>bracht. Dabei steht im Ergebnis, dass sich gemäß der originären Plankonzeption (1.750 m<sup>2</sup> VKF) Umsatzumverteilungen ergeben, die negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung für den ZVB Innenstadtzentrum Cloppenburg und den ZVB Innenstadtzentrum Friesoythe nicht vollkommen ausschließen lassen.</p> <p>In diesem Kontext erfolgt eine Empfehlung zur Reduzierung der Randsortimentsgröße im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör auf rd. 1.200 m<sup>2</sup>, durch die in der Folge keine vorhabenbedingten städtebaulich negativen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum zu erwarten sind.</p> <p>Im Rahmen der Auswirkungsanalyse für das Planvorhaben wurde neben der Empfehlung zur Reduzierung an der VKF-Reduzierung auf 1.200 m<sup>2</sup> VKF für den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör der Hinweis erbracht, dass bei einer sortimentspezifischen Randsortimentsgrößenordnung von 1.500 m<sup>2</sup> VKF vorhabenbedingte negative städtebauliche Auswirkungen lediglich für den ZVB Innenstadtzentrum Cloppenburg nicht auszuschließen sind. Demnach wird ausschließlich die Plankommune selbst durch das in Rede stehende Möbelvorhaben negativ tangiert, eine raumverträgliche Verkaufsflächendimensionierung von 1.500 m<sup>2</sup> VKF für den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/</p>
--	---	--

		<p>Einrichtungszubehör wird daraus nicht abgeleitet. Der ergänzende Hinweis wird aus der überarbeiteten Entwurfsfassung des REHK entfernt.</p> <p>In der Entwurfsfassung des REHK – Band II vom 04.12.2018 findet die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die im Untersuchungsraum befindlichen zentralen Versorgungsbereiche statt. Im Rahmen der Konzeptüberarbeitung erfolgt additiv dazu eine Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die sonstigen Versorgungsstrukturen außerhalb der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche.</p> <p>Darüber hinaus haben angesichts des Prüfgegenstandes des REHK weitere vorhabenbezogenen Fragestellungen (u.a. verträgliche Gesamtdimensionierung des Planvorhabens) im Rahmen eines möglichen Bauleitplanverfahrens durch ein standortbezogenes Verträglichkeitsgutachten zu einem späteren Zeitpunkt zu erfolgen.</p> <p><b>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.</b></p>
17.19	<p>Insgesamt bleibt unklar, welche Zusammensetzung zentrenrelevanter Sortimente mit welchen Verkaufsflächenumfängen nun im Ergebnis als raumverträglich im Sinne des LROP Abschnittes 2.3 Ziffer 06 lit. b bewertet werden. Beispielsweise müssten hierzu in der Aufstellung auf S. 129 (Band I) die nicht zentrenrelevanten Sortimente herausgerechnet und die sonstigen z.B. in der Fußnote auf S. 13 (Band II) genannten zentrenrelevanten Sortimente (u.a. Babybekleidung, Spielwaren, Bücher) integriert werden. Es bedarf</p>	<p>Prüfgegenstand des REHK – Band II ist die raumverträgliche Dimensionierung des zentrenrelevanten Randsortimentes GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör. Weitere vorhabenbezogenen Fragestellungen haben im Rahmen eines möglichen Bauleitplanverfahrens durch ein standortbezogenes Verträglichkeitsgutachten zu einem späteren Zeitpunkt zu erfolgen.</p>

	<p>zudem, wie bereits dargelegt, einer Angleichung der verwendeten Sortimentsbeschreibungen an die verwendete Klassifikation der regionalen Sortimentsliste.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
17.20	<p>Zudem ist für alle zentrenrelevanten Randsortimente der Nachweis zu führen, dass die beabsichtigten Verkaufsflächengrößen zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen integrierter Versorgungsstandorte führen. Eine entsprechende Betrachtung erfolgt bislang nur für das Randsortiment GPK/Hausrat/Einrichtungsbeford.</p> <p>Zu den schutzwürdigen integrierten Versorgungsstandorten im Sinne des LROP sind dabei auch sonstige Standortlagen im zentralen Siedlungsgebiet außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu rechnen, da auch diese Lagen für die Sicherung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und damit die Funktionsfähigkeit Zentraler Orte von Bedeutung sein können. Insofern darf die Bewertung der Umsatzumverteilung aus Tabelle 22, Band II nicht von vorne herein auf die zentralen Versorgungsbereiche beschränkt bleiben.</p>	<p>Prüfgegenstand des REHK – Band II ist die raumverträgliche Dimensionierung des zentrenrelevanten Randsortimentes GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör. Weitere vorhabenbezogenen Fragestellungen haben im Rahmen eines möglichen Bauleitplanverfahrens durch ein standortbezogenes Verträglichkeitsgutachten zu einem späteren Zeitpunkt zu erfolgen.</p> <p>Für den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör erfolgt im Rahmen der Konzeptüberarbeitung additiv eine Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die sonstigen Versorgungsstrukturen außerhalb der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche.</p> <p><b>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.</b></p>
17.21	<p>Insofern erscheint der Nachweis der Raumverträglichkeit größerer zentrenrelevanter Randsortimente für das betrachtete Möbelvorhaben wohl nur möglich, wenn deren Einzugsgebiete den mittelzentralen Kongruenzraum von Cloppenburg nicht wesentlich überschreiten. Dies ist bei den vorgesehenen Verkaufsflächengrößen mehr als fraglich, da in Kap 4.1, Band II für die Randsortimente ein ähnliches Einzugsgebiet wie für das Hauptsortiment Möbel unterstellt wird.</p> <p>Aussagen zu diesem Punkt fehlen im regionalen Einzelhandelskonzept bislang vollständig. Diese ergänzende Prüfung</p>	<p>Das REHK – Band II setzt in der überarbeiteten Fassung den klaren, inhaltlichen Fokus auf eine detailliertere Betrachtung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeit für den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör. Eine Auseinandersetzung u.a. mit dem landesplanerischen Kongruenzgebotes erfolgt aufgrund der Untersuchungsfragestellung in der überarbeiteten Fassung des REHK nicht. Gleichwohl hat eine solche Untersuchung im Rahmen</p>

	<p>der Kongruenz ist zur Führung des Nachweises der Raumverträglichkeit im Sinne des LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 06 lit. b für alle zentrenrelevanten Randsortimente durchzuführen.</p>	<p>eines möglichen Bauleitplanverfahrens durch ein standortbezogenes Verträglichkeitsgutachten zu einem späteren Zeitpunkt zu erfolgen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
17.22	<p>Die weitere Argumentation, dass die Ansiedlung eines Möbelvorhabens in einer bestimmten Größenordnung in Cloppenburg die Ansiedlung eines zusätzlichen Vorhabens in Friesoythe unwahrscheinlich macht, kann im Rahmen der Abwägung des Kongruenzgebotes jedoch nicht berücksichtigt werden. Die darauf gegründete rechnerische Einbeziehung des Kongruenzraums des Mittelzentrums Friesoythe (S. 59, Band II) ist unzulässig. Bei der dargestellten Ausgangssituation handelt es sich nicht um einen speziellen atypischen Sachverhalt, der ein derartiges Abweichen vom Kongruenzgebot rechtfertigt. Dem Mittelzentrum Friesoythe kann insofern weder durch ein REHK noch durch die Bauleitplanung der Stadt Cloppenburg das Potential entzogen werden, im Rahmen ihrer zentralörtlichen Versorgungsfunktion ebenfalls ein kongruentes Vorhaben zu realisieren.</p>	<p>Das REHK – Band II setzt in der überarbeiteten Fassung den klaren, inhaltlichen Fokus auf eine detailliertere Betrachtung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeit für den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör. Eine Auseinandersetzung u. a. mit dem landesplanerischen Kongruenzgebotes erfolgt aufgrund der Untersuchungsfragestellung in der überarbeiteten Fassung des REHK nicht. Gleichwohl hat eine solche Untersuchung im Rahmen eines möglichen Bauleitplanverfahrens durch ein standortbezogenes Verträglichkeitsgutachten zu einem späteren Zeitpunkt zu erfolgen.</p> <p>In der überarbeiteten Fassung des REHK erfolgt demnach auch keine Prüfung des landesplanerischen Kongruenzgebotes unter Berücksichtigung einer Zusammenlegung der Kongruenzräume von Cloppenburg und Friesoythe.</p> <p><b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p>
17.23	<p>Auch die in Band II (S. 6) getroffene Aussage, dass die Höhe des Vorhabenumsatzes der im Kongruenzraum Cloppenburg vorhandenen sortimentspezifischen Kaufkraft entspricht, ist für die Prüfung des Kongruenzgebotes letztlich unerheblich. Hierzu ist in einem ersten Schritt - statt der gesamten, sich aus der Einwohnerzahl ergebenden Kaufkraft - nur diejenige einzustellen, die</p>	<p>Das REHK – Band II setzt in der überarbeiteten Fassung den klaren, inhaltlichen Fokus auf eine detailliertere Betrachtung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeit für den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör. Eine Auseinandersetzung u. a. mit dem</p>

	<p>nach Abzug der schon durch vorhandene Betriebe gebundenen Kaufkraft verbleibt. Aber auch quantitativ ist die Aussage zu hinterfragen. So ist darauf zu verweisen, dass der in Band II prognostizierte Umsatz im Sortiment Möbel sowohl im Moderate Case und erst recht im Worst case die im Kongruenzraum Cloppenburg vorhandenen sortimentspezifischen Kaufkraft überschreitet (36,4 - 40,7 Mio. € Umsatz bei 33,7 Mio. € Kaufkraft).</p> <p>Im Übrigen fordert das LROP im Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 6, dass das Kongruenzgebot nicht nur sortimentsbezogen, sondern auch für das Gesamtvorhaben einzuhalten ist. Diese Prüfung muss ebenfalls noch erfolgen.</p>	<p>landesplanerischen Kongruenzgebotes erfolgt aufgrund der Untersuchungsfragestellung in der überarbeiteten Fassung des REHK nicht. Gleichwohl hat eine solche Untersuchung im Rahmen eines möglichen Bauleitplanverfahrens durch ein standortbezogenes Verträglichkeitsgutachten zu einem späteren Zeitpunkt zu erfolgen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
17.24	<p>Die Abbildungen zu zentralen Versorgungsbereiche bzw. städtebaulich integrierten Lagen im Band I sind schlecht lesbar. Dies gilt v.a. für die Darstellung der vorhandenen Nutzungen.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
17.25	<p>Bei den Fahrtzeiten zu den nächstgelegenen Mittel- und Oberzentren (S. 18, Band I) ist unklar, ab welchem Quellort diese ermittelt wurden.</p>	<p>Im Rahmen der Überarbeitung des REHK – Band I erfolgt ein entsprechender Hinweis.</p> <p><b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p>
17.26	<p>Die Sortimentszuordnung zu mittel- bzw. langfristigen Bedarfsstufe in der Tabelle 6 (S. 28) ist fragwürdig. Zwar handelt es sich hier noch nicht um die räumlich abgeleitete Sortimentsliste, dennoch erscheint die Zuordnung streitig (z.B. Uhren/Schmuck, Optik langfristig). Das LROP kennt hier neben der kurzfristigen (=periodischen) nur die aperiodische Bedarfsstufe.</p> <p>Gemäß Aussage auf S. 86, Band I werden in dem entsprechenden Erläuterungsteil des LROP in der Regel die dort aufgelisteten Sortimente als zentrenrelevant empfohlen. Es ist klarzustellen, dass es sich hierbei nicht um eine Empfehlung, sondern eine widerlegliche Vermutungsregel handelt.</p>	<p>Für sämtliche Untersuchungsfragestellungen des REHK (Identifizierung von städtebaulich integrierter Lagen i. S. d. LROP, Abgrenzung mittel-zentraler Kongruenzräume, regionale Sortimentsliste, Raumverträglichkeit zentrenrelevanter Randsortimente des Möbelvorhabens) ist die Sortimentszuordnung zur mittel- bzw. langfristigen Bedarfsstufe nicht relevant.</p> <p>Auf die widerlegliche Vermutungsregel wird im Rahmen der Konzeptüberarbeitung hingewiesen.</p>

		<b>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.</b>
17.27	In Bezug zur Angebotsanalyse (S. 18, Band II) wäre es wünschenswert zu wissen, inwieweit eine Abfrage zu relevanten Planungen stattgefunden hat.	Nach Rücksprache mit dem Landkreis Cloppenburg sind Stadt + Handel in diesem Kontext zu berücksichtigende Veränderungen nicht bekannt.  <b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b>
17.28	Für die Abbildungen 2 und 3 des Bandes II ist erläuterungsbedürftig, warum außerhalb des Untersuchungsraumes nur Möbelhäuser mit mehr als 20.000 qm VKF aufgeführt sind. Auch Anbieter mit 10.000 - 20.000 qm VKF können als Vollsortimenter absatzwirtschaftliche Bedeutung für den Untersuchungsraum haben. Erläuterungsbedürftig ist ebenfalls, warum IKEA Stuhr nicht aber IKEA Oldenburg verzeichnet ist, sowie die fehlende Darstellung eines Möbelhauses > 20.000 qm VKF in Bramsche.	Stadt + Handel verweist in diesem Kontext auf die Ausführungen zu Punkt 1.22 und auf das dort beschriebene Cut-Off-Verfahren.  In der überarbeiteten Entwurfsfassung des REHK werden die Möbelanbieter IKEA in Oldenburg, das Möbelhaus Hardeck in Bramsche sowie das Möbelhaus Eilers in Apen (siehe Punkt 1.29) im Zuge der Darstellung der relevanten Wettbewerbssituation berücksichtigt.  <b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b>
17.29	Es ist nicht klar, weshalb Umsatzumverteilungen, die systemgleiche und systemähnliche Wettbewerber betreffen, zu relativieren sind (S. 53, Band II). Prinzipiell kennt die räumliche Planung keinen Schutz für Wettbewerber, es kommt stattdessen auf die Lage und deren Schutzwürdigkeit an.	Für den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör erfolgt im Rahmen der Konzeptüberarbeitung additiv eine Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die sonstigen Versorgungsstrukturen außerhalb der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche.  <b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b>
17.30	Im Kapitel 4.4 (Band II) werden die Haupteinkaufslagen/Ortsmitteln im Untersuchungsraum (zu der Sortimentsgruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör) analysiert. In den dazugehörigen Karten werden, soweit nicht bereits in bestehenden Konzepten	Gemäß oben stehender Ausführungen werden im Rahmen der überarbeiteten Entwurfsfassung des REHK – Band I für jede Kommune innerhalb des Landkreises Cloppenburg städtebaulich integrier-

	<p>erfolgt, zentrale Versorgungsbereiche lediglich sehr grob räumlich eingegrenzt. Eine detailliertere, näherungsweise Abgrenzung, auch unter Darstellung eines Maßstabs wäre zur besseren Beurteilung wünschenswert. In einigen der auf S. 28ff. (Band II) dargestellten Haupteinkaufslagen / Ortsmitten ist die Verwendung des Begriffs zentraler Versorgungsbereich zu hinterfragen (z.B. in der Gemeinde Lähden oder Lorup). Dieser Begriff sollte nur als Zitat aus einem Einzelhandelskonzept verwendet werden oder wenn die Voraussetzungen für einen faktischen zentralen Versorgungsbereich auch tatsächlich erfüllt sind.</p>	<p>te Lagen i. S. d. LROP (anstelle von zentralen Versorgungsbereichen) dargestellt, die sodann auch als Bemessungsgrundlage für das REHK – Band II dienen (siehe dazu Punkt 1.4)</p> <p>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) dargestellt. Berücksichtigt werden die Zentren der höheren Hierarchie (Innenstadt- bzw. Ortszentren sowie Stadtteilzentren). Es ist zu betonen, dass es sich bei deren Darstellung um keine abschließende räumliche Festsetzung handelt. Daher werden Sie in der überarbeiteten Entwurfsfassung 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 Gesamtbetrachtung der räumlichen Strukturen in der jeweiligen Kommune bedarf.</p> <p><b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p>
Landkreis Graf-schaft Bentheim		
18.1	Keine Bedenken aufgrund der Entfernung und der nicht zu erwartenden Auswirkungen auf den Einhandelsbetand der Kommune	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>

Stadt Osnabrück		
19.1	<p>Auch wenn im Rahmen der Erstellung des REHK für das Sortiment Möbel regionalentwicklungspolitische und versorgungsstrukturelle Entwicklungspotenziale für den Landkreis Cloppenburg abgeleitet werden, wird gutachterlich ebenso klar herausgestellt, dass das Planvorhaben <b>nicht</b> dem Kongruenzgebot nach LROP Niedersachsen entspricht. „Ein wesentlicher Anteil des Vorhabenumsatzes im Sortiment Möbel entstammt von außerhalb des mittelzentralen Kongruenzraumes Cloppenburgs (rd. 64 %).“ (REHK Band II, S. 61) Nach Auffassung der Stadt Osnabrück sind die Wirkungen des Planvorhabens auf die oberzentralen Kongruenzräume ebenfalls darzustellen.</p>	<p>Das REHK – Band II setzt in der überarbeiteten Fassung den klaren, inhaltlichen Fokus auf eine detailliertere Betrachtung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeit für den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör. Eine Auseinandersetzung u. a. mit dem landesplanerischen Kongruenzgebotes erfolgt aufgrund der Untersuchungsfragestellung in der überarbeiteten Fassung des REHK nicht. Gleichwohl hat eine solche Untersuchung im Rahmen eines möglichen Bauleitplanverfahrens durch ein standortbezogenes Verträglichkeitsgutachten zu einem späteren Zeitpunkt zu erfolgen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
19.2	<p>Dazu ist es aus Sicht der Stadt Osnabrück erforderlich, dass für das Planvorhaben aktuelle Flächenproduktivitäten in die Berechnungen einfließen. Eine Berechnung mit Werten aus dem Jahr 2012 ist nach meiner Auffassung nicht ausreichend.</p> <p>Erwartet wird zudem eine Untersuchung zu den Auswirkungen und zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Segment zentrenrelevanter „sonstiger Sortimente“. Diese „sonstigen Sortimente“, deren Umsatz mit rd. 3,7 Mio. Euro angegeben wird und 5% der VKF = 1.845 m<sup>2</sup> einnehmen sollen, fassen u.a. Heimtextilien, Haus-/Bett-/Tischwäsche, Bettwaren, Babybekleidung, Babyartikel, Spielwaren und Bücher zusammen. Eine Zusammenfassung dieser verschiedenen Randsortimente zu einer Warengruppe „Sonstiges“ ist nicht angebracht. Das LROP Niedersachsen gibt vor, dass eine Prüfung raumordnerischer Verträglichkeit sortimentspezifisch erfolgen sollte.</p>	<p>Prüfgegenstand des REHK – Band II ist die raumverträgliche Dimensionierung des zentrenrelevanten Randsortimentes GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör. Weitere vorhabenbezogenen Fragestellungen haben im Rahmen eines möglichen Bauleitplanverfahrens durch ein standortbezogenes Verträglichkeitsgutachten zu einem späteren Zeitpunkt zu erfolgen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
Gemeinde Emstek		
20.1	Keine Bedenken und Anregungen; das REHK wird zur Kenntnis genommen	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>

Kommunalverbund Niedersach- sen/Bremen e.V.		
21.1	<p>Konzeptionelle Aussagen wie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ein regionales Standortkonzept auf Grundlage einer Zentrenhierarchie entsprechend der zentralörtlichen Versorgungsfunktion,</li> <li>• regionale Ansiedlungsregeln und</li> <li>• regionale Abstimmungsverfahren von Einzelhandelsentwicklungen</li> </ul> <p>sind im REHK nicht enthalten. Ferner beinhaltet das REHK keine regionalen Ziele zur Einzelhandelsentwicklung sowie zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, (z.B. Erhaltung, Entwicklung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche, auch im Interesse einerverbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung; Innenentwicklung der Gemeinden; Förderung ausgeglichener regionaler Versorgungsstrukturen). Wir regen an, die Zielsetzung und den Konzeptteil entsprechend zu ergänzen, auch als Grundlage und konzeptionelle Grundlage für die kommunalen Einzelhandelskonzepte.</p>	<p>Das REHK setzt in der überarbeiteten Fassung den klaren, inhaltlichen Fokus auf die Überprüfung des Integrationsgebotes (Ziel 2.3 Satz 06 b) und damit auf die Ermittlung von raumverträglichen, zentrenrelevanten Randsortimentsanteilen des in Rede stehenden Möbelvorhabens. Darüber hinausgehende Belange der Einzelhandelssteuerung, insbesondere Regelungen und Empfehlungen zur Zentren- und Nahversorgungsentwicklung, sind nicht Teil des Konzeptes.</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p>
21.2	<p>Der geplante XXXLutz füllt qualitativ und quantitativ eine oberzentrale Versorgungsfunktion aus. Das Vorhaben entspricht nicht dem Kongruenzgebot des LROP Niedersachsen. Das Einzugsgebiet des Vorhabens reicht in Kongruenzräume benachbarter Ober- und Mittelzentren (u.a. in der Region Bremen: Städte Delmenhorst und Wildeshausen). Wir regen an, das Vorhaben an die Vorgaben des LROP anzupassen.</p>	<p>Stadt + Handel verweist auf den Untersuchungsschwerpunkt des REHK.</p> <p>Darüber hinaus beurteilt das REHK in der überarbeiteten Fassung keine weiteren vorhabenbezogenen Fragestellungen, wie z. B. verkehrliche Aspekte, die Kongruenz zu kommunalen Einzelhandelskonzepten oder die Einhaltung des</p>

		<p>landesplanerischen Konzentrations- und Kongruenzgebotes.</p> <p>Auf Ebene der kommunalen Bauleitplanung hat jedoch eine entsprechende Auseinandersetzung stattzufinden.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
21.3	<p>Im REHK wird der absatzwirtschaftliche Rahmen aus der Zielzentralität hergeleitet. In der Abbildung 19: „Sortimentspezifische Zentralität und Ziel-Zentralität“ (vgl. REHK, S. 81) wird die Zielzentralität 0,8 für den aperiodischen Bereich dargestellt. Diese Zielangabe wird in der Abbildung 19 unterteilt in einen stationären Anteil und einen Online-Anteil. Der stationäre Anteil für Möbel liegt bei etwa 0,65. Daraus ergibt sich für Möbel ein Verkaufsflächenpotenzial für den Landkreis Cloppenburg von rd. 8.300 qm und nicht wie angegeben in Höhe von 17.000 qm Verkaufsfläche (ebd., Tabelle 7, S. 82). Für die Berechnung der Verkaufsflächenpotenziale der anderen Warengruppen der Tabelle 7 gilt das Gleiche. Bei Berücksichtigung des Online-Anteils lassen sich für diese Warengruppen kaum Potenziale auf Landkreisebene ableiten.</p>	<p>Es ist festzuhalten, dass die tatsächlichen Wechselwirkungen zwischen Online-Umsatz und stationären Umsatz schwer zu trennen sind. So verfügen insbesondere die großen, bundesweiten Einzelhandelsfilialisten über leistungsfähige Online-Stores. Multi-, Cross- und Omni-Channel-Retailing lassen zudem die Grenzen zwischen stationärem Konsum und Online-Konsum verschwimmen. Insbesondere im Möbelmarkt ist von einem nicht unerheblichen Anteil an Kunden auszugehen, die ein stationäres (haptisches) Einkaufserlebnis schätzen, die Ware dann jedoch erst nachgelagert im Online-Shop des Anbieters bestellen. Darüber hinaus wird die generelle Umsatzentwicklung der Branche sowie weitere nachfrageseitige Aspekte seitens des Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. ausgeblendet. Aus diesem Grund stellt Stadt + Handel den „Online-Anteil“ der Ziel-Zentralität bewusst nicht als Demarkationslinie dar, sondern als „weicheren“ Übergangsbereich zwischen stationärem und online-gestütztem Konsum. Durch attraktive und moderne stationäre Einzelhandels-</p>

		<p>an-gebote in räumlicher Nähe zu den Verbrauchern lässt sich ggf. auch an den Online-Handel „verlorengegangene“ Kaufkraft zurückbinden – insbesondere in Marktsegmenten, in denen das Einkaufserlebnis einen nicht unwesentlichen Faktor darstellt.</p> <p>Darüber hinaus verweist Stadt + Handel auf die im REHK dargestellten Aussagen zum Umgang mit dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen. Dieser sollte gerade im Lichte des EuGH-Urteils (vgl. Appingedam-Urteil; EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123) in keinem Fall als „oberer Grenzwert“ betrachtet werden, sondern ist eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen Steuerung des Einzelhandels.</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p>
21.4	<p>Grundsätzlich stellt sich die Frage, ob die Verkaufsflächenpotenziale von Warengruppen vollständig als Grundlage für die Potenzialberechnung eines einzelnen Einzelhandelsbetriebs genutzt werden können. Damit werden ggf. wichtige Potenziale für die Erhaltung, Entwicklung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche an nicht integrierte Standorten gelenkt. Wir regen an, die Berechnungen zu prüfen.</p>	<p>Bei den rechnerisch ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen handelt es sich, wie von Stadt + Handel mehrfach betont, grundsätzlich um Orientierungswerte und in keinem Fall um eine „Demarkationslinie“ (gerade im Kontext des bereits genannten EuGH-Urteils). Ebenfalls lassen sich daraus keine Aussagen zu einer absatzwirtschaftlichen oder städtebaulichen Verträglichkeit ableiten. Im Kontext der Herleitung raumverträglicher zentrenrelevanter Randsortimentsgrößen für das Möbelvorhaben wird demnach auf die Notwendigkeit einer einzelfall-</p>

		<p>bezogenen Verträglichkeitsanalyse hingewiesen (siehe REHK – Band I, S. 129).</p> <p>Diese wird für den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör in Band II des REHK erbracht.</p> <p>Darüber hinaus ersetzt das REHK keine vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse – insbesondere nicht für andere zentrenrelevanten Randsortimente neben GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, für weitere 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 zu erbringen.</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p>
21.5	<p>Die Randsortimente werden im REHK als zwingende und maßgebliche Frequenzbringer für das Möbelkaufhaus bewertet (ebd., S. 114). Die Bedeutung bestimmter Warengruppen für die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Vorhabens (ebd., S. 118) lässt vermuten, dass diesen Warengruppen inzwischen eine Bedeutung zukommt, die über der eines Randsortiments liegt. Diese Warengruppen/ Boutiquenabteilungen erfüllen möglicherweise bereits die Kriterien von Kernsortimenten. Wir regen an, die Sortimentsstruktur sowie die Flächenproduktivität der</p>	<p>Prüfgegenstand des REHK – Band II ist die raumverträgliche Dimensionierung des zentrenrelevanten Randsortimentes GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör.</p> <p>Die Flächenproduktivität ist unter Berücksichtigung räumlicher, quantitativer und qualitativer Rahmenbedingungen (u. a. Betreiber, Lage im ländlich geprägten Raum, keine Kopplungseffekte am Planstandort, Wettbewerbsstrukturen,</p>

	<p>frequenzbringenden Sortimente entsprechend zu prüfen und das Vorhaben ggf. anzupassen.</p>	<p>unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau im Untersuchungsraum) situativ abgeleitet worden und plausibel.</p> <p>Weitere vorhabenbezogenen Fragestellungen haben im Rahmen eines möglichen Bauleitplanverfahrens durch ein standortbezogenes Verträglichkeitsgutachten zu einem späteren Zeitpunkt zu erfolgen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
Wohn- und Küchenwelt Friesoythe		
22.1	<p>Das Vorhaben wird nur allgemein umschrieben, eine belastbare Beurteilungsgrundlage lag beim Gutachter offenbar nicht vor. Die Umsatzprognosen schwanken, eine belastbare Beurteilung möglicher Kaufkraftabflüsse scheidet damit aus. Denn während an der Stelle (Bl. 109 Bd, I) von einem Umsatz i.H. v. 40,8 Millionen Eur ausgegangen wird, wird der Umsatz an der Stelle (Bl. 48 Bd. III) mit bis zu 50,2 Millionen Eur angegeben, davon sollen rund 36,4-40,7 Millionen Eur auf Möbel entfallen, und damit in Zusammenhang mit dieser Angabe ein Umsatz erreicht werden, der dem an anderer Stelle auf Bl. 109 Bd. I angegebenen Gesamtumsatz von 40,8 Millionen € nahezu entspricht.</p>	<p>Richtigerweise entspricht der in Band I des REHK angegebene Umsatz nicht dem über das Marktanteilskonzept hergeleiteten Umsatz für das in Rede stehende Möbelvorhaben gemäß REHK – Band II. Eine Umsatzprognose für das Hauptsortiment ist angesichts der Untersuchungsfragestellung nicht mehr Bestandteil der überarbeiteten Fassung des REHK. Gleichwohl hat eine solche Untersuchung im Rahmen eines möglichen Bauleitplanverfahrens durch ein standortbezogenes Verträglichkeitsgutachten zu einem späteren Zeitpunkt zu erfolgen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
22.2	<p>Bei Bestimmung der raumverträglichen Randsortimente schwanken die Angaben zur anzunehmenden Flächenproduktivität. Auf Bl. 56 Bd. II werden andere Werte als auf Bl. 49 Bd. II genannt. Die Umsatzverteilungen für eine Verkaufsfläche von 1.250 qm bei der</p>	<p>Im Rahmen der Umsatzprognose für die untersuchte Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör wird eine Flächenproduktivität von rd. 1.250 - 1.400 Euro/m<sup>2</sup> VKF zugrunde ge-</p>

	<p>Warengruppe Glas/Porzellan u.a. werden nicht näher erläutert. Ver-fahrensrechtliche Defizite sind auch im Übrigen nicht zu übersehen.</p>	<p>legt (siehe REHK – Band II, S. 49). Diese findet auch analog auch im Kon-text der empfohlenen Reduzierung der Randsortimentsgröße im Sortimentsbereich GPK/ Hausrat/Einrichtungszubehör auf rd. 1.200 m<sup>2</sup> Anwendung (siehe REHK – Band II, S. 56). Eine Abweichung hinsichtlich der an-genommenen Flächenproduktivitäten kann seitens Stadt + Handel demnach nicht fest-gestellt werden.</p> <p>Gemäß Auswirkungsanalyse sind vorhabenbedingte negative städtebauliche Auswirkungen durch die geprüfte Verkaufsfläche im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör auf den Bestand und die Entwicklung für den ZVB Innenstadtzentrum Cloppenburg und den ZVB Innenstadtzentrum Friesoythe sind nicht voll-kommen auszuschließen. Vor diesem Hintergrund wird seitens Stadt + Handel eine Re-duzierung der Randsortimentsgröße im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör empfohlen. Die damit einhergehenden Umsatzumverteilungen werden in der Folge für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum insgesamt sowie im Einzelnen für den ZVB In-nenstadtzentrum Cloppenburg und den ZVB Innenstadtzentrum Friesoythe aufgezeigt (siehe REHK – Band II, S. 56). Für die übrigen Be-standsstrukturen wird auf eine nochmalige detaillierte Darstellung der Umsatzumverteilun-gen verzichtet, da für diese bereits gemäß der</p>
--	--	--

		<p>originär zu prüfenden Verkaufsfläche keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p>
22.3	<p>Die Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstruktur des Einzelhandels“ des LROP des Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom September 2017 hält hierzu wörtlich fest — Bl. 21 -: „Mit den Mitteln der Landesplanung soll verhindert werden, dass die voraussichtlichen Umsätze eines geplanten Einzelhandelsgroßprojektes im deutlichen Missverhältnis stehen zu der am Ansiedlungsstandort bzw. im maßgeblichen Kongruenzraum vorhandenen Kaufkraft.“ Von einem derartigen Missverhältnis ist nach dem Entwurf auszugehen.</p> <p>Zwei Drittel des zu erwartenden Umsatzes für das konzeptauslösende Vorhaben werden außerhalb des Mittelzentrums Cloppenburg erzielt. Der Entwurf gibt — Bl. 61 Bd. II — an, dass 64 % des Vorhabenumsatzes im Sortiment Möbel außerhalb des Kongruenzraumes generiert werden. Dies bedeutet der Sache nach nichts anderes, als dass das Vorhaben seine wirtschaftliche Tragfähigkeit von vornherein nur dadurch gewinnen kann, dass Kaufkraft aus Räumen außerhalb des Kongruenzraumes abgezogen wird.</p> <p>Damit steht auch nach Auffassung des Konzeptentwurfes fest, dass im Bereich des aperiodischen Umsatzes im Sinne des Abschnittes 2.3. Ziffer 03 LROP der Schwellenwert von 30 % deutlich überschritten wird. Daran ändert sich auch nichts, wenn man das Gebiet der Stadt Friesoythe in die Betrachtung mit einbezieht. Auch dann würde immer noch der überwiegende Teil außerhalb eines gemeinsamen Kongruenzraumes entstammen (N. 61 Bd. II):</p> <p>Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass dieser Verstoß</p>	<p>Aus Sicht von Stadt + Handel ergeben sich deutliche Hinweise, dass das Gesamtvorhaben unter Berücksichtigung der Bestandsstrukturen im Landkreis Cloppenburg als überdimensioniert bewertet werden muss.</p> <p>Prüfgegenstand des REHK – Band II ist die raumverträgliche Dimensionierung des zentrenrelevanten Randsortimentes GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör. Inwieweit das Gesamtvorhaben mit 34.000 m<sup>2</sup> GVKF – auch im Kontext des Kongruenzgebotes – als überdimensioniert erscheint, ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen.</p> <p>An dieser Stelle betont Stadt + Handel nochmals, dass die mögliche regionalentwicklungspolitische Zielstellung „Schließung einer versorgungsstrukturellen Lücke“ mit hoher Wahrscheinlichkeit nur durch die Ansiedlung eines entsprechend marktfähigen Wohnkaufhauses zu erfüllen ist. Dieses mögliche regionalentwicklungspolitische Ziel sollte – bei entsprechender (politischer) Willensbekundung durch den Landkreis Cloppenburg – durch den Beschluss des REHK legitimiert werden.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

	<p>gegen die Maßgaben des LROP im Wege der Abwägung überwunden werden kann.</p>	
<p>22.4</p>	<p>Die Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 des Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz nennt als Beispiel für die Rechtfertigung der Überschreitung des Schwellenwertes die „Behebung von Versorgungsdefiziten“- so Bl. 37. Dass es hier um ein Versorgungsdefizit gehe, legt der Entwurf des REHK selbst nicht dar. Allenfalls wird — Bl. 109 Bd. I — „aus regionaler Sicht eine Verortung eines möglichen Möbelvorhabens in Form eines Wohnkaufhauses ... als zielführend“ betrachtet.</p> <p>Dabei zeigt gerade der Blick in die Arbeitshilfe, dass die dort genannten Ausnahmetatbestände, die eine solche Abwägung rechtfertigen könnten, selbst nicht gegeben sind — Arbeitshilfe N. 38 —. Weder kann festgestellt werden, dass es sich im hier interessierenden Fall um ein „atypisches Einzelhandelsgroßprojekt“ handelt, noch dass bei Überschreitung des Kongruenzraumes Effekte durch Tagestouristen zu verzeichnen sind.</p>	<p>Die Analyse der Einzelhandelsstrukturen im Rahmen des REHK hat aufgezeigt, dass im Landkreis Cloppenburg ein ausgeprägtes Angebot im Sortimentsbereich Möbel vorzufinden ist. Vornehmlich handelt es sich dabei um kleine bis mittlere, mittelständische Möbelhäuser, Spezialfachmärkte (z. B. Polster, Küchen) und Spezialgeschäfte. Stadt + Handel stellt die Berechtigung der kleinteiligen Strukturen im Sortimentsbereich Möbel im Landkreis Cloppenburg nicht in Frage. Diese leisten einen wesentlichen Beitrag zur Gewährleistung des Versorgungsauftrages der einzelnen landkreisangehörigen Kommunen (insb. der beiden Mittelzentren). Den vorhandenen Angebotsstrukturen gelingt es jedoch lediglich knapp die Hälfte der vorhandenen Kaufkraft im Bereich Möbel im Landkreis Cloppenburg zu binden (Zentralität im Bereich Möbel: 0,49).</p> <p>Stadt + Handel hat im REHK in Kapitel 8.1 anhand der bundesweiten Trends im Möbeleinzelhandel dargelegt, inwiefern sich der Möbelmarkt aktuell segmentiert. Eine nicht zu vernachlässigende Rolle spielen dabei (neben Möbel-Discountmärkten) auch so genannte Einrichtungshäuser und Möbelmitnahmemärkte. Aus Sicht von Stadt + Handel erscheint es daher unwahrscheinlich, dass durch eine Stärkung bereits</p>

		<p>vorhandener Strukturen im Möbelbereich (Spezialgeschäfte/-fachmärkte sowie kleiner und mittlerer Möbelhäuser) wesentliche Kaufkraftanteile zurückgebunden werden können.</p> <p>Unter Berücksichtigung der oberzentralen Versorgungsfunktion insb. von Oldenburg (Ziel-Zentralität: 0,80) ergibt sich somit weiterhin ein versorgungsstrukturelles Defizit, welches insbesondere auf das Fehlen eines solchen großen Einrichtungshauses zurückzuführen ist.</p> <p>Inwieweit das Gesamtvorhaben mit 34.000 m<sup>2</sup> GVKF – auch im Kontext des Kongruenzgebotes – als überdimensioniert erscheint, ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
22.6	<p>Der Entwurf des „Einzelhandelskonzeptes“ missachtet das Integrations- wie Konzentrationsgebot (Abschnitt 2.2 und 2.4. LROP).</p> <p>Nach beiden Maßgaben müssen sich neue Einzelhandelsgroßprojekte innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches befinden. Der zentrale Siedlungsbereich der Stadt Cloppenburg ist im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises nicht dargestellt. Zum ordnungsgemäßen Vorgehen bedarf es daher einer Stellungnahme der unteren Landesplanungsbehörde (vgl. Z. 4.4 Arbeitshilfe).</p>	<p>Stadt + Handel verweist auf den Untersuchungsschwerpunkt des REHK mit dem klaren, inhaltlichen Fokus auf die Überprüfung des Integrationsgebotes (Ziel 2.3 Satz 06 b) und damit auf die Ermittlung von raumverträglichen, zentrenrelevanten Randsortimentsanteilen des in Rede stehenden Möbelvorhabens. Darüber hinaus ersetzt das REHK keine vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse – insbesondere nicht für andere zentrenrelevanten Randsortimente neben GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, für weitere nicht zentren-relevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente und für das Hauptsortiment Möbel sowie eine Prüfung</p>

		<p>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 zu erbringen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
Möbel Debbler		
23.1	<p>Wir sind der Auffassung, dass das beabsichtigte Vorhaben in jedem Fall gegen das sog. Kongruenzgebot in Abschnitt 2.3 Ziff. 03 S. 3 LROP 2017 verstößt. [...]Die Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstruktur des Einzelhandels“ des LROP des Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom September 2017 hält hierzu wörtlich fest — Bl. 21 -: „Mit den Mitteln der Landesplanung soll verhindert werden, dass die voraussichtlichen Umsätze eines geplanten Einzelhandelsgroßprojektes im deutlichen Missverhältnis stehen zu der am Ansiedlungsstandort bzw. im maßgeblichen Kongruenzraum vorhandenen Kaufkraft.“ - Von einem derartigen Missverhältnis ist nach dem Entwurf auszugehen. Zwei Drittel des zu erwartenden Umsatzes für das konzeptauslösende Vorhaben werden außerhalb des Mittelzentrums Cloppenburg erzielt. Der Entwurf gibt — Bl. 61 Bd. II — an, dass 64 % des Vorhabenumsatzes im Sortiment Möbel außerhalb des Kongruenzraumes generiert werden. Dies bedeutet der Sache nach nichts anderes, als dass das Vorhaben seine wirtschaftliche Tragfähigkeit von vornherein nur dadurch gewinnen kann, dass Kaufkraft aus Räumen außerhalb des Kongruenzraumes abgezogen wird.</p>	<p>Aus Sicht von Stadt + Handel ergeben sich deutliche Hinweise, dass das Gesamtvorhaben unter Berücksichtigung der Bestandsstrukturen im Landkreis Cloppenburg als überdimensioniert bewertet werden muss.</p> <p>Inwieweit das Gesamtvorhaben mit 34.000 m<sup>2</sup> GVKF – auch im Kontext des Kongruenzgebotes – als überdimensioniert erscheint, ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen.</p> <p>An dieser Stelle betont Stadt + Handel nochmals, dass die mögliche regionalentwicklungspolitische Zielstellung „Schließung einer versorgungsstrukturellen Lücke“ mit hoher Wahrscheinlichkeit nur durch die Ansiedlung eines entsprechend marktfähigen Wohnkaufhauses zu erfüllen ist. Dieses mögliche regionalentwicklungspolitische Ziel sollte – bei entsprechender (politischer) Willensbekundung durch den Landkreis Cloppenburg – durch den Beschluss des REHK legitimiert werden.</p>

		<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
23.2	Das Einzelhandelsgroßprojekt wird nur allgemein umschrieben, eine belastbare Beurteilungsgrundlage lag dem Gutachter offenbar nicht vor. Eine belastbare Beurteilung möglicher Kaufkraftabflüsse scheidet aus, da die Umsatzprognosen schwanken. Denn während an der einen Stelle — Bl. 109 Bd. I — von einem Umsatz i.H.v. 40,8 Millionen € ausgegangen wird, wird der Umsatz an anderer Stelle — Bl. 48 Bd. II — mit bis zu 50,2 Millionen € angegeben, davon sollen rund 36,4-40,7 Millionen € auf Möbel entfallen, und damit im Zusammenhang mit dieser Angabe ein Umsatz erreicht werden, der dem an anderer Stelle auf Bl. 109 Bd. I angegebenen Gesamtumsatz von 40,8 Millionen € nahezu entspricht.	Richtigerweise entspricht der in Band I des REHK angegebene Umsatz nicht dem über das Marktanteilskonzept hergeleiteten Umsatz für das in Rede stehende Möbelvorhaben gemäß REHK – Band II. Eine Umsatzprognose für das Hauptsortiment ist angesichts der Untersuchungsfragestellung nicht mehr Bestandteil der überarbeiteten Fassung des REHK. Gleichwohl hat eine solche Untersuchung im Rahmen eines möglichen Bauleitplanverfahrens durch ein standortbezogenes Verträglichkeitsgutachten zu einem späteren Zeitpunkt zu erfolgen.  <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
23.3	Bei Bestimmung der raumverträglichen Randsortimente schwanken die Angaben zur anzunehmenden Flächenproduktivität. Auf Bl. 56 Bd. II werden andere Werte als auf Bl. 49 Bd. II genannt. Die Umsatzverteilungen für eine Verkaufsfläche von 1.250 qm bei der Warengruppe Glas/Porzellan u.a. werden nicht näher erwähnt.	Im Rahmen der Umsatzprognose für die untersuchte Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör wird eine Flächenproduktivität von rd. 1.250 - 1.400 Euro/m <sup>2</sup> VKF zugrunde gelegt (siehe REHK – Band II, S. 49). Diese findet auch analog auch im Kontext der empfohlenen Reduzierung der Randsortimentsgröße im Sortimentsbereich GPK/ Hausrat/Einrichtungszubehör auf rd. 1.200 m <sup>2</sup> Anwendung (siehe REHK – Band II, S. 56). Eine Abweichung hinsichtlich der angenommenen Flächenproduktivitäten kann seitens Stadt + Handel demnach nicht festgestellt werden.  Gemäß Auswirkungsanalyse sind vorhabenbedingte negative städtebauliche Auswirkungen

		<p>durch die geprüfte Verkaufsfläche im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör auf den Bestand und die Entwicklung für den ZVB Innenstadtzentrum Cloppenburg und den ZVB Innenstadtzentrum Friesoythe sind nicht vollkommen auszuschließen. Vor diesem Hintergrund wird seitens Stadt + Handel eine Reduzierung der Randsortimentsgröße im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör empfohlen. Die damit einhergehenden Umsatzumverteilungen werden in der Folge für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum insgesamt sowie im Einzelnen für den ZVB Innenstadtzentrum Cloppenburg und den ZVB Innenstadtzentrum Friesoythe aufgezeigt (siehe REHK – Band II, S. 56). Für die übrigen Bestandsstrukturen wird auf eine nochmalige detaillierte Darstellung der Umsatzumverteilungen verzichtet, da für diese bereits gemäß der originär zu prüfenden Verkaufsfläche keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p>
23.4	<p>Nach Auffassung des Konzeptentwurfes steht fest, dass im Bereich des aperiodischen Umsatzes im Sinne des Abschnittes 2.3. Ziffer 03 LROP der Schwellenwert von 30 % deutlich überschritten wird. Daraus ändert sich auch nichts, wenn man das Gebiet der Stadt Friesoythe in die Betrachtung mit einbezieht. Auch dann würde immer noch der überwiegende Teil außerhalb eines gemeinsamen Kongruenzraumes entstammen (Bl. 61 Bd. II): Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass dieser Verstoß gegen die Maßgaben des</p>	<p>Aus Sicht von Stadt + Handel ergeben sich deutliche Hinweise, dass das Gesamtvorhaben unter Berücksichtigung der Bestandsstrukturen im Landkreis Cloppenburg als überdimensioniert bewertet werden muss.</p> <p>Prüfgegenstand des REHK – Band II ist die raumverträgliche Dimensionierung des zen-</p>

	<p>LROP im Wege der Abwägung überwunden werden kann.</p>	<p>trenrelevanten Randsortimentes GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör. Inwieweit das Gesamtvorhaben mit 34.000 m<sup>2</sup> GVKF – auch im Kontext des Kongruenzgebotes – als überdimensioniert erscheint, ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen.</p> <p>An dieser Stelle betont Stadt + Handel nochmals, dass die mögliche regionalentwicklungspolitische Zielstellung „Schließung einer versorgungsstrukturellen Lücke“ mit hoher Wahrscheinlichkeit nur durch die Ansiedlung eines entsprechend marktfähigen Wohnkaufhauses zu erfüllen ist. Dieses mögliche regionalentwicklungspolitische Ziel sollte – bei entsprechender (politischer) Willensbekundung durch den Landkreis Cloppenburg – durch den Beschluss des REHK legitimiert werden.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
23.5	<p>Zutreffend verweist der Entwurf bereits darauf, dass die Hürden der Abwägung umso größer sind, je größer das Ausmaß der Überschreitung des Schwellenwertes ist. Dabei kann auch nicht geltend gemacht werden, dass eine Überschreitung hier im Sinne ausgeglichener Versorgungsstrukturen erforderlich wäre. Die Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 des Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz nennt als Beispiel für die Rechtfertigung der Überschreitung des Schwellenwertes die „Behebung von Versorgungsdefiziten“ - so Bl. 37. Dass es hier um ein Versorgungsdefizit gehe, legt der Entwurf des REHK selbst nicht dar. Allenfalls wird — Bl. 109 Bd. I — „aus regionaler Sicht eine Verortung</p>	<p>Die Analyse der Einzelhandelsstrukturen im Rahmen des REHK hat aufgezeigt, dass im Landkreis Cloppenburg ein ausgeprägtes Angebot im Sortimentsbereich Möbel vorzufinden ist. Vornehmlich handelt es sich dabei um kleine bis mittlere, mittelständische Möbelhäuser, Spezialfachmärkte (z. B. Polster, Küchen) und Spezialgeschäfte. Stadt + Handel stellt die Berechtigung der kleinteiligen Strukturen im Sortimentsbereich Möbel im Landkreis Cloppenburg nicht in Frage. Diese leisten einen</p>

	<p>eines möglichen Möbelvorhabens in Form eines Wohnkaufhauses ... als zielführend" betrachtet.</p> <p>Dabei zeigt gerade der Blick in die Arbeitshilfe, dass die dort genannten Ausnahmetatbestände, die eine solche Abwägung rechtfertigen könnten, selbst nicht gegeben sind — Arbeitshilfe Bl. 38 —. Weder kann festgestellt werden, dass es sich im hier interessierenden Fall um ein „atypisches Einzelhandelsgroßprojekt" handelt, noch dass bei Überschreitung des Kongruenzraumes Effekte durch Tagestouristen zu verzeichnen sind.</p>	<p>wesentlichen Beitrag zur Gewährleistung des Versorgungsauftrages der einzelnen landkreis-angehörigen Kommunen (insb. der beiden Mittelzentren). Den vorhandenen Angebotsstrukturen gelingt es jedoch lediglich knapp die Hälfte der vorhandenen Kaufkraft im Bereich Möbel im Landkreis Cloppenburg zu binden (Zentralität im Bereich Möbel: 0,49).</p> <p>Stadt + Handel hat im REHK in Kapitel 8.1 anhand der bundesweiten Trends im Möbel-einzelhandel dargelegt, inwiefern sich der Möbelmarkt aktuell segmentiert. Eine nicht zu vernachlässigende Rolle spielen dabei (neben Möbel-Discountmärkten) auch so genannte Einrichtungshäuser und Möbelmitnahmemärkte. Aus Sicht von Stadt + Handel erscheint es daher unwahrscheinlich, dass durch eine Stärkung bereits vorhandener Strukturen im Möbelbereich (Spezialgeschäfte/-fachmärkte sowie kleiner und mittlerer Möbelhäuser) wesentliche Kaufkraftanteile zurückgebunden werden können.</p> <p>Unter Berücksichtigung der oberzentralen Versorgungsfunktion insb. von Oldenburg (Ziel-Zentralität: 0,80) ergibt sich somit weiterhin ein versorgungsstrukturelles Defizit, welches insbesondere auf das Fehlen eines solchen großen Einrichtungshauses zurückzuführen ist.</p> <p>Inwieweit das Gesamtvorhaben mit 34.000 m<sup>2</sup> GVKF – auch im Kontext des Kongruenzgebotes</p>
--	--	---

		<p>– als überdimensioniert erscheint, ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
23.6	<p>Der Entwurf des „Einzelhandelskonzeptes“ missachtet das Integrations- wie Konzentrationsgebot (Abschnitt 2.2 und 2.4. LROP). Nach beiden Maßgaben müssen sich neue Einzelhandelsgroßprojekte innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches befinden. Der zentrale Siedlungsbereich der Stadt Cloppenburg ist im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises nicht dargestellt. Zum ordnungsgemäßen Vorgehen bedarf es daher einer Stellungnahme der unteren Landesplanungsbehörde (vgl. Z. 4.4 Arbeitshilfe).</p>	<p>Stadt + Handel verweist auf den Untersuchungsschwerpunkt des REHK mit dem klaren, inhaltlichen Fokus auf die Überprüfung des Integrationsgebotes (Ziel 2.3 Satz 06 b) und damit auf die Ermittlung von raumverträglichen, zentrenrelevanten Randsortimentsanteilen des in Rede stehenden Möbelvorhabens. 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 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 zu erbringen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
Gemeinde Apen		

<p>24.1</p>	<p>Die Gemeinde Apen äußert zur Ansiedlung dieses Großanbieters erhebliche Bedenken und stellt die Verträglichkeit in Bezug auf den vorhandenen gewachsenen Fachhandel in Frage. In der Gemeinde Apen, ca. 50 Autokilometer von Cloppenburg entfernt, befindet sich das familiengeführte Möbelhaus Eilers, welches trotz der Lage in einem Grundzentrum eine überörtliche Versorgungsfunktion für den Landkreis Ammerland, die Landkreise Leer, Aurich und den Nordkreis Cloppenburg wahrnimmt.</p> <p>Wir sehen mit der Ansiedlung einer Verkaufsstätte von der angedachten Größenordnung (34.000 qm Verkaufsfläche) Kaufkraftverschiebungen, die eine dauerhafte Wettbewerbsfähigkeit der vorhandenen Möbel- und Einrichtungshäuser der Region zumindest in Frage stellen. Die Kaufkraftströme in Richtung Großanbieter hätten zur Folge, dass die Versorgung in der heutigen Vielfalt dauerhaft nicht mehr gegeben ist und eine Monopolstellung entstehen könnte.</p>	<p>Stadt + Handel verweist auf den Untersuchungsschwerpunkt des REHK mit dem klaren, inhaltlichen Fokus auf die Überprüfung des Integrationsgebotes (Ziel 2.3 Satz 06 b) und damit auf die Ermittlung von raumverträglichen, zentrenrelevanten Randsortimentsanteilen des in Rede stehenden Möbelvorhabens.</p> <p>Zudem ergeben sich aus Sicht von Stadt + Handel deutliche Hinweise, dass das Gesamtvorhaben unter Berücksichtigung der Bestandsstrukturen im Landkreis Cloppenburg als überdimensioniert bewertet werden muss.</p> <p>Inwieweit das Gesamtvorhaben mit 34.000 m<sup>2</sup> GVKF als überdimensioniert erscheint, ist im Rahmen der Bauleitplanung dezidiert zu prüfen.</p> <p>An dieser Stelle betont Stadt + Handel nochmals, dass die mögliche regionalentwicklungspolitische Zielstellung „Schließung einer versorgungsstrukturellen Lücke“ mit hoher Wahrscheinlichkeit nur durch die Ansiedlung eines entsprechend marktfähigen Wohnkaufhauses zu erfüllen ist. Dieses mögliche regionalentwicklungspolitische Ziel sollte – bei entsprechender (politischer) Willensbekundung durch den Landkreis Cloppenburg – durch den Beschluss des REHK legitimiert werden.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<p>Landkreis Ammer-</p>		

land		
25.1	<p>Im Rahmen der Erstellung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) wurden die aperiodischen Kongruenzräume der Mittelzentren festgelegt. Wünschenswert wäre hier eine vorherige Abstimmung mit den benachbarten Landkreisen gewesen. Der Landkreis Ammerland hat bereits im Dezember 2017 eine Abgrenzung der Kongruenzräume vorgenommen. Aufgrund der guten Erreichbarkeit des Mittelzentrums Westerstede ergibt sich im Bereich der Gemeinde Barßel eine Aufteilung zwischen Westerstede und Friesoythe. Der Prozentsatz der anteiligen Anrechnung der Kaufkraft der Gemeinde Barßel nach Westerstede weicht im REHK von unserer Aufteilung ab. Nach unserer Einschätzung liegt der Wert oberhalb von 25%.</p>	<p>Stadt + Handel zieht die folgenden im LROP Niedersachsen im Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Sätze 3 bis 4 genannten Parameter bei einer Abgrenzung der Kongruenzräume heran:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zentralörtliche Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter Zentren,</li> <li>▪ Verkehrliche Erreichbarkeit,</li> <li>▪ Grenzüberschreitende Verflechtungen,</li> <li>▪ Marktgebiete der Mittel- und Oberzentren auf Grundlage von kommunalen Einzelhandelskonzepten.</li> </ul> <p>Im Rahmen der Abgrenzung der aperiodischen Kongruenzräume der Mittelzentren im Landkreis Cloppenburg wurden die einzelnen Parameter (dabei mit unterschiedlicher Gewichtung) berücksichtigt.</p> <p>Zudem ist bei der Abgrenzung der Kongruenzräume auch auf die regionalplanerische Zielstellung des Landkreises Cloppenburg zu verweisen.</p> <p>Stadt + Handel erkennt bei Abgrenzung der Kongruenzräume grundsätzlich die jeweiligen Verflechtungsbereiche mit den umliegenden Mittelzentren außerhalb des Landkreises Cloppenburg an. Weiterhin orientiert sich Stadt +</p>

		<p>Handel innerhalb dieser Verflechtungsbereiche an den zugeordneten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftanteilen für die Mittelzentren außerhalb des Landkreises Cloppenburg. Darüber hinaus wird insbesondere die oberzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Oldenburg (und die damit verbundenen, weiter ausstrahlenden Einkaufsbeziehungen) gewürdigt.</p> <p>Grundsätzlich möchte Stadt + Handel jedoch zu Bedenken geben, dass die Frage zur Aufteilung der Kaufkraft ohne eine detaillierte primärstatistische Erhebung fachlich nicht abschließend zu beantworten ist. Weiterhin ist zu ergänzen, dass sämtliche Abgrenzungsbegründungen von mittelzentralen Kongruenzräumen der benachbarten Landkreise ebenfalls ohne eigene primärstatistische Erhebung durchgeführt wurden.</p> <p>Auf Grundlage der aufgezeigten Aspekte sind aus Sicht von Stadt + Handel keine methodischen Mängel bei der Abgrenzung der Kongruenzräume zu erkennen.</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p>
25.2	Wir weisen darauf hin, dass die Angaben auf Seite 102 des Bandes 1 des REHK nicht korrekt sind und sowohl für die Gemeinde Bad Zwischenahn (2014) als auch für die Stadt Westerstede (2010) kommunale Einzelhandelskonzepte existieren.	<p>Die Angaben des Landkreises Ammerland werden im Rahmen der Konzeptüberarbeitung entsprechend berücksichtigt.</p> <p><b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p>
25.3	Insbesondere die Zusammenlegung der mittelzentralen Kongruenzräume von Cloppenburg und Friesoythe bei der Überprüfung des	Das REHK – Band II setzt in der überarbeiteten Fassung den klaren, inhaltlichen Fokus auf eine

	<p>Kongruenzgebotes halten wir für nicht vereinbar mit dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen. Aus den genannten Gründen gehen wir davon aus, dass das Vorhaben nicht raumverträglich sein kann und können Auswirkungen auf ausgewogene und vielfältige Versorgungs- und Angebotsstrukturen in den zentralen Orten, auch im Landkreis Ammerland, nicht ausschließen.</p>	<p>detailliertere Betrachtung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeit für den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör. Eine Auseinandersetzung mit dem landesplanerischen Kongruenzgebotes erfolgt aufgrund der Untersuchungsfragestellung in der überarbeiteten Fassung des REHK nicht. Gleichwohl hat eine solche Untersuchung im Rahmen eines möglichen Bauleitplanverfahrens durch ein standortbezogenes Verträglichkeitsgutachten zu einem späteren Zeitpunkt zu erfolgen.</p> <p>In der überarbeiteten Fassung des REHK erfolgt demnach auch keine Prüfung des landesplanerischen Kongruenzgebotes unter Berücksichtigung einer Zusammenlegung der Kongruenzräume von Cloppenburg und Friesoythe.</p> <p><b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p>
--	--	--