



**Dr. Lademann & Partner**  
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

## Die Oldenburger Straße in Vechta als Nahversorgungsstandort

Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben



im Auftrag der Stadt Vechta  
Hamburg, Oktober 2017



**Dr. Lademann & Partner**  
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

## Die Oldenburger Straße in Vechta als Nahversorgungsstandort

Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben

Projektnummer: 17DLP2263  
Exemplarnummer: 01

Projektleitung: Ulrike Rehr  
Bearbeitet unter Mitarbeit von: David Kamin

im Auftrag der  
**Stadt Vechta**  
Planungsamt

Burgstraße 6, 49377 Vechta

erarbeitet durch  
**Dr. Lademann & Partner**  
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH  
Friedrich-Ebert-Damm 311 · 22159 Hamburg

Altmarkt 10d · 01067 Dresden  
Prinzenallee 7 · 40549 Düsseldorf  
Königstraße 10c · 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt.



## Inhalt

---

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	IV
<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>1</b>
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	1
<b>2</b>	<b>Analyse von Mikrostandort und Vorhaben</b>	<b>3</b>
2.1	Mikrostandort	3
2.2	Vorhabenkonzeption	6
<b>3</b>	<b>Rahmendaten des Makrostandorts</b>	<b>7</b>
3.1	Lage im Raum	7
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	9
<b>4</b>	<b>Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial</b>	<b>11</b>
4.1	Methodische Vorbemerkungen	11
4.2	Wettbewerb im Raum	11
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	12
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	14
<b>5</b>	<b>Analyse der Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet</b>	<b>16</b>
5.1	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur	16
5.1.1	Verkaufsflächenstruktur	16
5.1.2	Umsatzstruktur	22



5.2	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage im Einzugsgebiet	24
5.2.1	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Vechta	24
5.2.2	Nahversorgungsstandorte im Einzugsgebiet	26
5.2.3	Fachmarktstandort mit Nahversorgungsfunktion Falkenweg	26
5.2.4	Sonderstandort Falkenrotter Straße	27
<b>6</b>	<b>Vorhaben- und Wirkungsprognose</b>	<b>29</b>
6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	29
6.2	Wirkungsprognose	32
6.2.1	Vorbemerkungen	32
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf	35
<b>7</b>	<b>Städtebauliche und raumordnerische Bewertung des Vorhabens</b>	<b>38</b>
7.1	Zu den Bewertungskriterien	38
7.2	Zur zentralörtlichen Zuordnung	40
7.3	Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts	41
7.4	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung	43
7.5	Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept	44
<b>8</b>	<b>Fazit</b>	<b>46</b>



## Abbildungsverzeichnis

---

■ Abbildung 1: Lage des Mikrostandortes	3
■ Abbildung 2: Combi-Verbrauchermarkt in der Oldenburger Straße	4
■ Abbildung 3: Südlicher Blick entlang der Oldenburger Straße mit Lidl im Hintergrund	5
■ Abbildung 4: Einfahrt zum Combi-Verbrauchermarkt an der Oldenburger Straße	5
■ Abbildung 5: Lage im Raum	7
■ Abbildung 6: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	12
■ Abbildung 7: Einzugsgebiet des Vorhabens	13
■ Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation	18
■ Abbildung 9: Rewe/Aldi, Falkenweg	19
■ Abbildung 10: Famila, Falkenrotter Straße	19
■ Abbildung 11: Lidl, Oldenburger Straße	20
■ Abbildung 12: Edeka, Ravensberger Straße	20
■ Abbildung 13: Netto, Oyter Straße	21
■ Abbildung 14: Hinweis Verbrauchermarktvorhaben, Oyter Straße	21
■ Abbildung 15: Blick entlang der Großen Straße mit u.a. Rossmann (Kreuzung Klingenhagen)	25
■ Abbildung 16: Betriebe in der Großen Straße (Kreuzung Kronenstraße)	25
■ Abbildung 17: Aperiodische Fachmarktangebote in der FMA Falkenweg	27
■ Abbildung 18: Zufahrt zu Famila am Sonderstandort Falkenrotter Straße	28



## Tabellenverzeichnis

---

■ Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens	6
■ Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	9
■ Tabelle 3: Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	14
■ Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	14
■ Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des Einzugsgebiets	17
■ Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des Einzugsgebiets	22
■ Tabelle 7: Marktanteile des erweiterten Verbrauchermarkts innerhalb des Einzugsgebiets	30
■ Tabelle 8: Umsatzstruktur des erweiterten Verbrauchermarkts	30
■ Tabelle 9: Umsatzstruktur des Verbrauchermarkts (Status quo)	31
■ Tabelle 10: Umsatzzuwachs durch Vorhabenrealisierung	31
■ Tabelle 11: Marktanteilszuwächse im Einzugsgebiet durch Vorhabenrealisierung	32
■ Tabelle 9: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens	36



## 1 Einführung

---

### 1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Stadt Vechta plant die Aufstellung der 92. Änderung des Flächennutzungsplans „Nahversorgungsstandort Oldenburger Straße“ und der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Kuhmarkt“ im Parallelverfahren.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau / die Erweiterung eines Verbrauchermarkts mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 1.775 qm (heute 1.250 qm), zur Sicherung des Nahversorgungsstandortes Oldenburger Straße zu schaffen.

Damit ist das Vorhaben Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO, des § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB sowie des § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den regional- und landesplanerischen Bestimmungen. Darüber hinaus ist die Kompatibilität mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Vechta zu beleuchten.

Im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung sollte herausgearbeitet werden, ob sich das Vorhaben verträglich in die bestehenden Nahversorgungsstrukturen einfügen und mit den städtebaulichen und raumordnerischen Bestimmungen in Einklang bringen lässt. Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand somit in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den bestehenden Einzelhandel unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung. Hier waren auch die Ziele des aktuellen Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Stadt Vechta zu berücksichtigen.

### 1.2 Vorgehensweise

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung haben wir folgende Untersuchungsschritte durchgeführt:

- Darstellung und Bewertung der relevanten sozioökonomischen Rahmenbedingungen und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort (u.a. Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- Darstellung und Bewertung des Mikrostandorts sowie des Vorhabens im Hinblick auf seine Eignung für das Vorhaben und die Zentrenrelevanz;



- Darstellung und Bewertung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation (periodischer Bedarf) im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens; Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im vorhabenrelevanten Einzelhandel;
- städtebauliche und versorgungsstrukturelle Analyse und Bewertung der Ausgangslage in den ggf. betroffenen zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten;
- Vorhabenprognose bezüglich des prospektiven Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen bzw. deren Veränderung durch die Erweiterung;
- Wirkungsprognose bezüglich der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte durch das Vorhaben zu Lasten des bestehenden Einzelhandels im Untersuchungsraum unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung;
- städtebauliche und raumordnerische Bewertung des Vorhabens;
- Bewertung der Kompatibilität des Vorhabens mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept.

Um die Verträglichkeit beurteilen zu können, waren eine Reihe von Primär- und Sekundärerhebungen durchzuführen:

- Sekundäranalysen der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- flächendeckende Vor-Ort-Erhebungen der vorhabenrelevanten Angebotssituation (periodischer bzw. nahversorgungsrelevanter Bedarf im Einzugsgebiet);
- intensive Vor-Ort-Begehungen des Mikrostandorts und der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2019 als mögliches erstes Jahr der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.



## 2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

### 2.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich an der Oldenburger Straße 28 und somit zentral im Stadtgebiet von Vechta.



Abbildung 1: Lage des Mikrostandortes

Die verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandorts kann aufgrund der Lage an der Oldenburger Straße, welche den Standort sowohl mit der Innenstadt als auch mit dem Stadtteil Vechta-Nord anbindet, als sehr gut bezeichnet werden. Die Erschließung des Vorhabenstandorts ist bereits heute durch zwei Zu- und Abfahrten an der Oldenburger Straße gesichert. Darüber hinaus ist das Stellplatzange-



bot in ausreichender Stückzahl vorhanden. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt in fußläufiger Nähe über die Bushaltstellen „Oldenburger Straße/ Feuerwehr“ (Linien 603 und 605) und „Oldenburger Straße“ (Linie 600, 691, 692), wo die Buslinien mehrmals in der Stunde in beide Richtungen verkehren.

Das Vorhabenareal ist derzeit bereits durch den zu erweiternden Combi-Verbrauchermarkt inklusive Lager- und Stellplätze geprägt. Im Standortumfeld sind weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe anzutreffen (u.a. ein Lidl-Lebensmitteldiscounter). Außerdem befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite die Freiwillige Feuerwehr Vechta sowie ein Restaurant. Der Vorhabenstandort ist zudem gänzlich von Wohnnutzungen umgeben.

Nach dem kommunalen Einzelhandelskonzept ist der Vorhabenstandort als einer von vier Nahversorgungsstandorten in der Stadt Vechta ausgewiesen.



Abbildung 2: Combi-Verbrauchermarkt in der Oldenburger Straße



Abbildung 3: Südlicher Blick entlang der Oldenburger Straße mit Lidl im Hintergrund



Abbildung 4: Einfahrt zum Combi-Verbrauchermarkt an der Oldenburger Straße



## 2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Erweiterung des Combi-Verbrauchermarkts an der Oldenburger Straße. Dieser weist aktuell eine Verkaufsfläche von rd. 1.250 qm auf und soll auf rd. 1.775 qm erweitert werden und dabei zukunftsfähig und modern aufgestellt werden.

Der Sortimentsschwerpunkt des Combi-Markts liegt weiterhin in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel (=nahversorgungsrelevanter bzw. periodischer Bedarfsbereich). Damit stellt das Vorhaben einen typischen Nahversorgungsanbieter dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente wird erfahrungsgemäß bei max. rd. 10 % (rd. 175 qm) liegen. Insgesamt beträgt der Verkaufsflächenzuwachs somit rd. 525 qm, davon etwa 475 qm im periodischen Bedarf.

Auch wenn bei einem Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass der bestehende Betrieb seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert hat. Daher ist nur der mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz für die Bewertung des Vorhabens prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Markts ergibt.

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben			
Branchenmix	VKF in qm Status quo*	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
periodischer Bedarf	1.125	475	1.600
aperiodischer Bedarf	125	50	175
<b>Gesamt</b>	<b>1.250</b>	<b>525</b>	<b>1.775</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens

Das Vorhaben soll über eine Bebauungsplanänderung realisiert werden und ist damit Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO.

---

Für den Combi-Verbrauchermarkt an der Oldenburger Straße in Vechta, der Teil des Nahversorgungsstandorts Oldenburger Straße ist, ist die Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit rd. 1.250 qm auf rd. 1.775 qm geplant.

---

## 3 Rahmendaten des Makrostandorts

### 3.1 Lage im Raum

Die Stadt Vechta ist Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises und befindet sich im westlichen Niedersachsen, im Zentrum des Städtedreiecks Bremen, Oldenburg und Osnabrück. Die nächst gelegenen Mittelzentren sind im Nordwesten die Stadt Cloppenburg sowie im Süden die Städte Lohne und Diepholz.

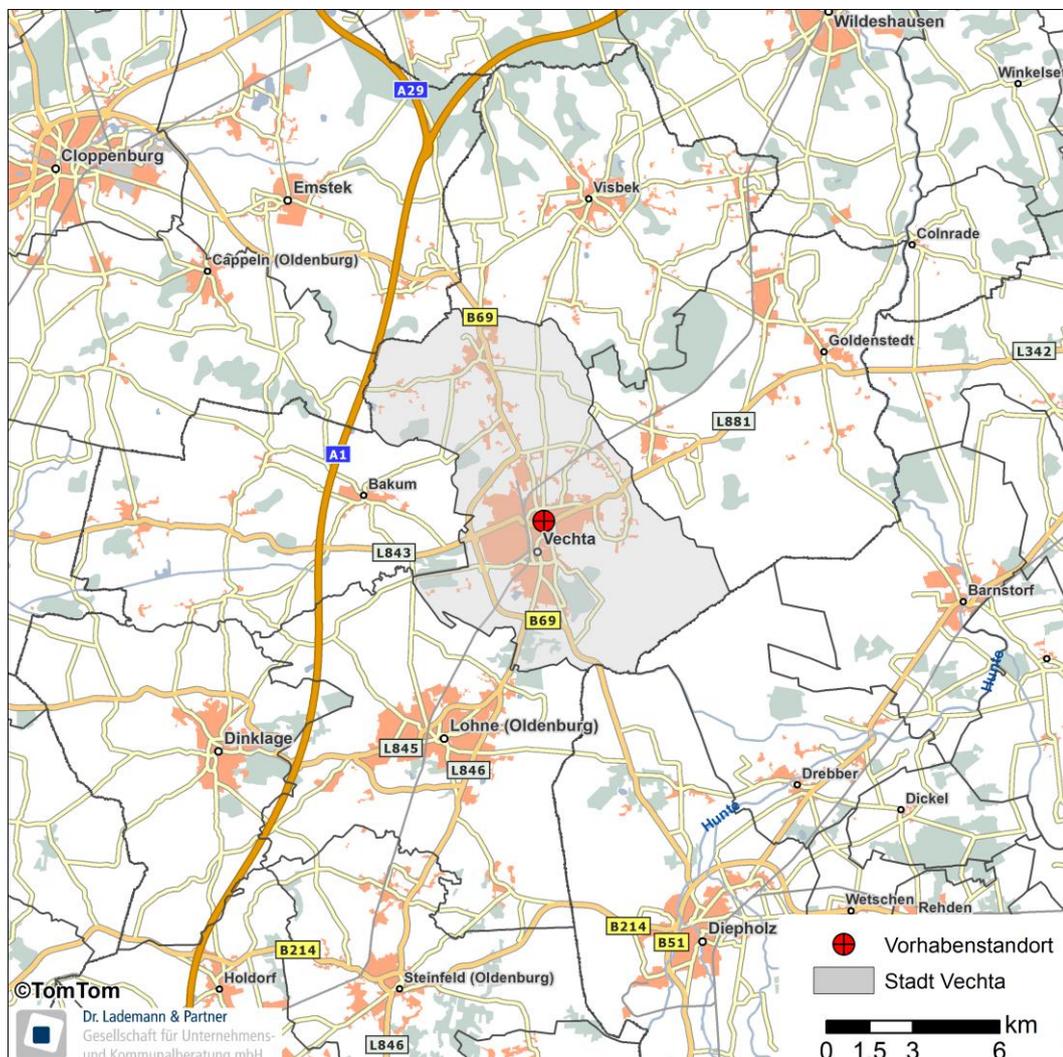


Abbildung 5: Lage im Raum

Die Stadt Vechta ist aufgrund ihrer Lage in unmittelbarer Nähe der A1 verkehrlich sehr gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Vechtas Hauptverbindungsstraßen sind die B 69, die als Umgehungsstraße um die Stadt führt und



sich im Norden mit der Nordtangente als Stadtumgehung schließt und dann die Stadtteile Calveslage und Langförden mit der Innenstadt und Schneiderkrug (B72) verbindet, die L 843 (Verbindung zur BAB 1) und die L 881 Richtung Goldenstedt/Bremen bzw. Richtung Visbek. Die L 846 zwischen Lohne und Vechta ist die am stärksten befahrene Landstraße Niedersachsens.

Vechta ist Hochschulstandort und verfügt über eine überwiegend von kleinen und mittelgroßen Unternehmen geprägte Wirtschaftsstruktur. Im ländlich geprägten Umland spielt die Landwirtschaft ebenso eine wichtige Rolle.

Der Stadt Vechta ist im Landes-Raumordnungsprogramm die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. So soll sie „zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs“ vorhalten. „Mittelzentren haben zugleich die grundzentralen Versorgungsaufgaben zu leisten.“ (LROP 2017, 2.2. – 05/5) Als grundzentraler Kongruenzraum für Vorhaben im periodischen Bedarf ist das Stadtgebiet zu sehen.



### 3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die Bevölkerungsentwicklung in Vechta verlief seit 2012 mit einem jährlichen Wachstum von rd. 0,8 % positiv. Auch die umliegenden Städte und Gemeinden konnten durchweg an Einwohnern hinzugewinnen, wenn auch auf unterschiedlichem Niveau. Ebenso positiv entwickelten sich die Einwohnerzahlen im Landkreis Vechta (+0,9 % p.a.) und Niedersachsen insgesamt (+0,5 % p.a.).

Insgesamt lebten in Vechta zum 30.06.2016

rd. 33.330 Einwohner.

Einwohnerentwicklung in Vechta im Vergleich					
Stadt, Landkreis, Land	2012	2016	+/- 12/16		Veränderung p.a. in %
			abs.	in %	
<b>Vechta</b>	<b>32.280</b>	<b>33.333</b>	<b>1.053</b>	<b>3,3</b>	<b>0,8</b>
Lohne (Oldenburg)	25.140	26.431	1.291	5,1	1,3
Diepholz	16.063	16.537	474	3,0	0,7
Wildeshausen	18.879	19.628	749	4,0	1,0
Cloppenburg	33.202	34.092	890	2,7	0,7
<b>Landkreis Vechta</b>	<b>137.302</b>	<b>142.506</b>	<b>5.204</b>	<b>3,8</b>	<b>0,9</b>
<b>Niedersachsen</b>	<b>7.784.694</b>	<b>7.948.507</b>	<b>163.813</b>	<b>2,1</b>	<b>0,5</b>

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (Stand jeweils 30.06.)

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Vechta kann in Anlehnung an die Prognose des Statistischen Landesamts<sup>1</sup>, der Bertelsmann-Stiftung<sup>2</sup> sowie der städtischen Einwohnerprognose<sup>3</sup> unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren positiv entwickeln werden. Im Jahr 2019 (dem möglichen Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Vechta daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von knapp 35.000 Einwohnern.

<sup>1</sup> Vgl. Landesamt für Statistik Niedersachsen, Bevölkerungsvorausberechnung bis 2030.

<sup>2</sup> Vgl. [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)

<sup>3</sup> Vgl. Dipl.-Ing. Peter H. Kramer, Bevölkerung- und Gemeinbedarfsentwicklung der Stadt Vechta von 2014 bis 2030, Stand 2014.



Die Stadt Vechta verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer<sup>4</sup> von 101,3. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Vechta (98,8) überdurchschnittlich aus. Die Kaufkraft von Niedersachsen liegt ebenfalls darunter (99,4).

---

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung aber auch des überdurchschnittlichen Kaufkraftniveaus zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Vechta. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

Vechta ist raumordnerisch als Mittelzentrum eingestuft und übernimmt damit Versorgungsfunktionen für den grundzentralen und den gehobenen Bedarf.

---

<sup>4</sup> Vgl. MB Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2017. Durchschnitt Deutschland=100.



## 4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

---

### 4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben an der Oldenburger Straße übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und des Agglomerationsumfelds vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Daneben ist das eigene Filialnetz des Betreibers Combi zu berücksichtigen.

### 4.2 Wettbewerb im Raum

Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den typgleichen/typähnlichen Verbrauchermärkten und Lebensmitteldiscountern. Hier ist insbesondere auf das umfangreiche Angebot in der Vechtaer Kernstadt hinzuweisen. Insbesondere an den Standorten Falkenrotter Straße und Falkenweg wird ein umfassendes Angebot vorgehalten. Combi ist außer am Vorhabenstandort in Vechta noch an der Münsterstraße (südliches Stadtgebiet) sowie in der Hauptstraße in Vechta-Langförden (nördliches Stadtgebiet) vertreten.

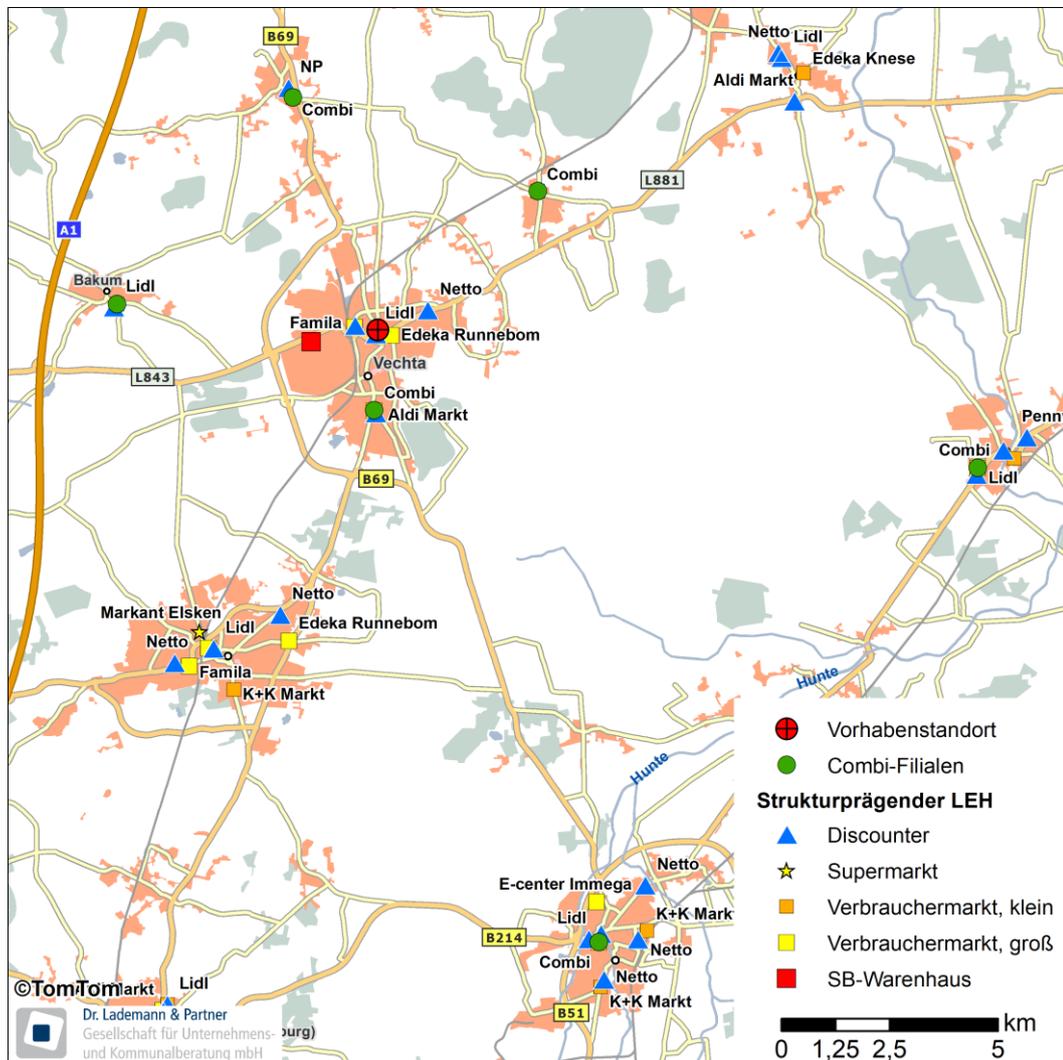


Abbildung 6: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Insgesamt ist somit von einer intensiven Wettbewerbssituation im nördlichen Kernstadtgebiet auszugehen, die sich limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt.

### 4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde.



Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich im Norden bis zur Nordtangente, im Osten bis zur Stadtgrenze, im Süden bis zum Bokerner Damm und den südlichen Ausläufern des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sowie im Westen bis zu B 69.

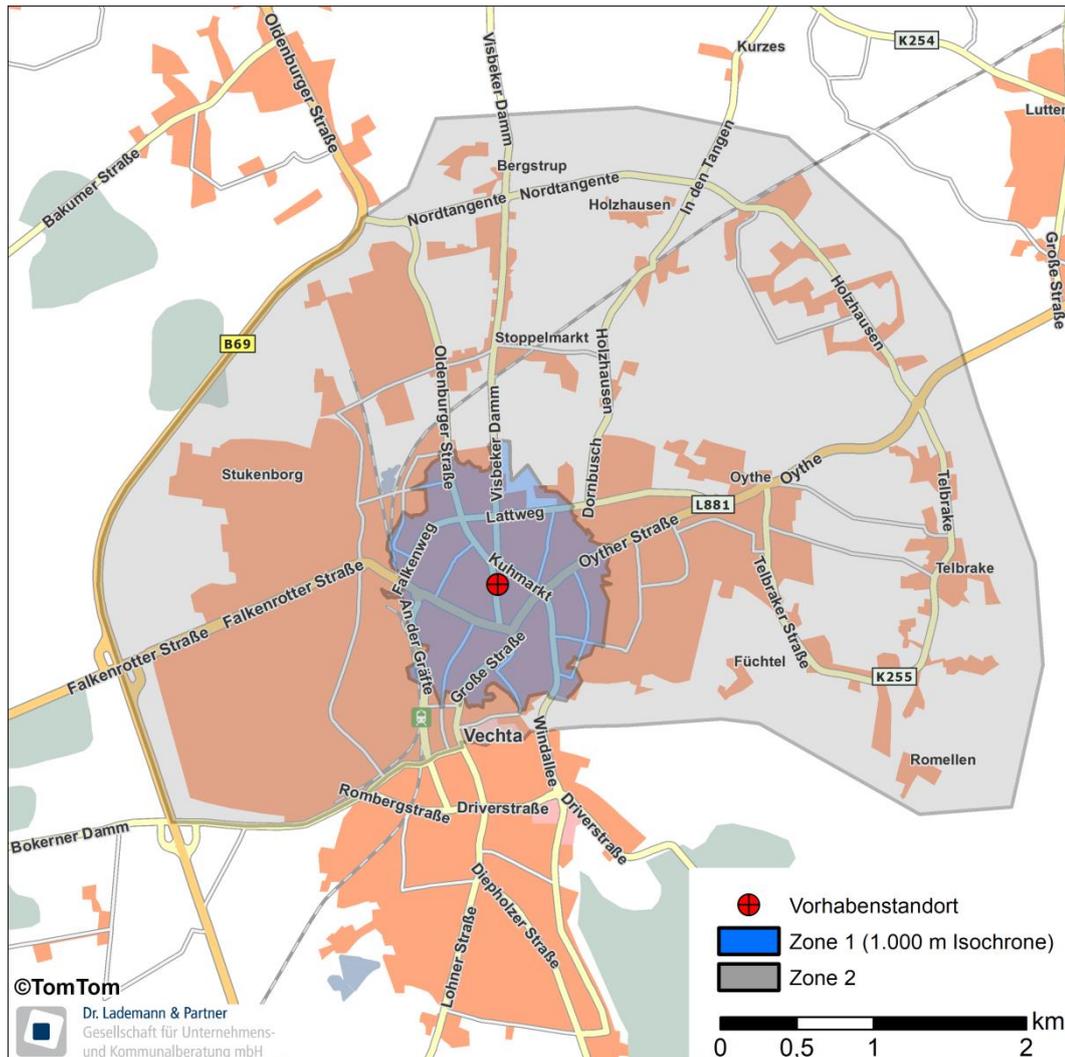


Abbildung 7: Einzugsgebiet des Vorhabens

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 19.300 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem wachsenden Einwohnerpotenzial in 2019 ausgegangen werden von insgesamt

rd. 19.700 Einwohnern.



Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens in Vechta		
Bereich	2016	2019
Zone 1	5.438	5.470
Zone 2	13.869	14.250
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>19.307</b>	<b>19.720</b>
Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.		

Tabelle 3: Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens

#### 4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft<sup>5</sup> im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes beträgt das Nachfragepotenzial für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 108,0 Mio. €.

Bis zur prospektiven vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2019 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungszuwächse von einer Erhöhung des Nachfragepotenzials auszugehen auf

rd. 110,3 Mio. € (+2,3 Mio. €).

Davon entfallen rd. 55,1 Mio. € auf den periodischen Bedarf<sup>6</sup>.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2019 in Mio. €			
Daten	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Periodischer Bedarf*	15,3	39,8	55,1
Aperiodischer Bedarf**	15,3	39,9	55,2
<b>Gesamt</b>	<b>30,6</b>	<b>79,7</b>	<b>110,3</b>
Quelle: Eigene Berechnungen. *ohne medizinisch-pharmazeutischer Bedarf. **ohne Möbel.			

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

Für das Vorhaben ist von einer intensiven Wettbewerbsintensität im nördlichen Kernstadtgebiet auszugehen, was sich limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Insgesamt beträgt das Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens in 2019 etwa 19.700 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit auf etwa 110,3

<sup>5</sup> Vgl. Ausgabesätze und Kaufkraftkennziffern von MB Research, 2017.

<sup>6</sup> Ohne medizinisch-pharmazeutischer Bedarf.



Mio. € ansteigen. Davon entfallen rd. 55,1 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich.

---



## 5 Analyse der Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet

---

Im nachfolgenden Kapitel werden die Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert.

### 5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur

#### 5.1.1 Verkaufsflächenstruktur

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im September 2017 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet<sup>7</sup> des Vorhabens durchgeführt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche von rd. 14.100 qm

vorgehalten (ohne aperiodische Randsortimente).

Mit rd. 3.800 und rd. 3.000 qm Verkaufsfläche entfallen große Teile dieses Angebots auf den Sonderstandort an der Falkenrotter Straße sowie auf den Fachmarktstandort mit Nahversorgungsfunktion Falkenweg.

<sup>7</sup> Die Abgrenzung (Kartierung) des Einzugsgebiets wurde dabei wie in Kapitel 4 erläutert vorgenommen.



<b>Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet</b>	
<b>Periodischer Bedarf</b>	<b>Verkaufsfläche in qm</b>
NVS Oldenburger Straße	2.210
NVS Ravensberger Straße	1.480
Fachmarktstandort mit Nahvers.funktion Falkenweg	2.990
ZVB Innenstadt	2.080
Streulage	230
<b>Zone 1</b>	<b>8.990</b>
SO Falkenrotter Straße	3.770
NVS Oyter Straße	780
Streulage	590
<b>Zone 2</b>	<b>5.140</b>
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>14.130</b>
Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.	

Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des Einzugsgebiets

Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemärkte und Drogeriefachmärkte) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens. Hier zeigt sich, dass im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt kein strukturprägender Nahversorgungs- bzw. Lebensmittelanbieter vorhanden ist. Die Nahversorgungsfunktion wird von den Nahversorgungsstandorten im Umfeld übernommen.

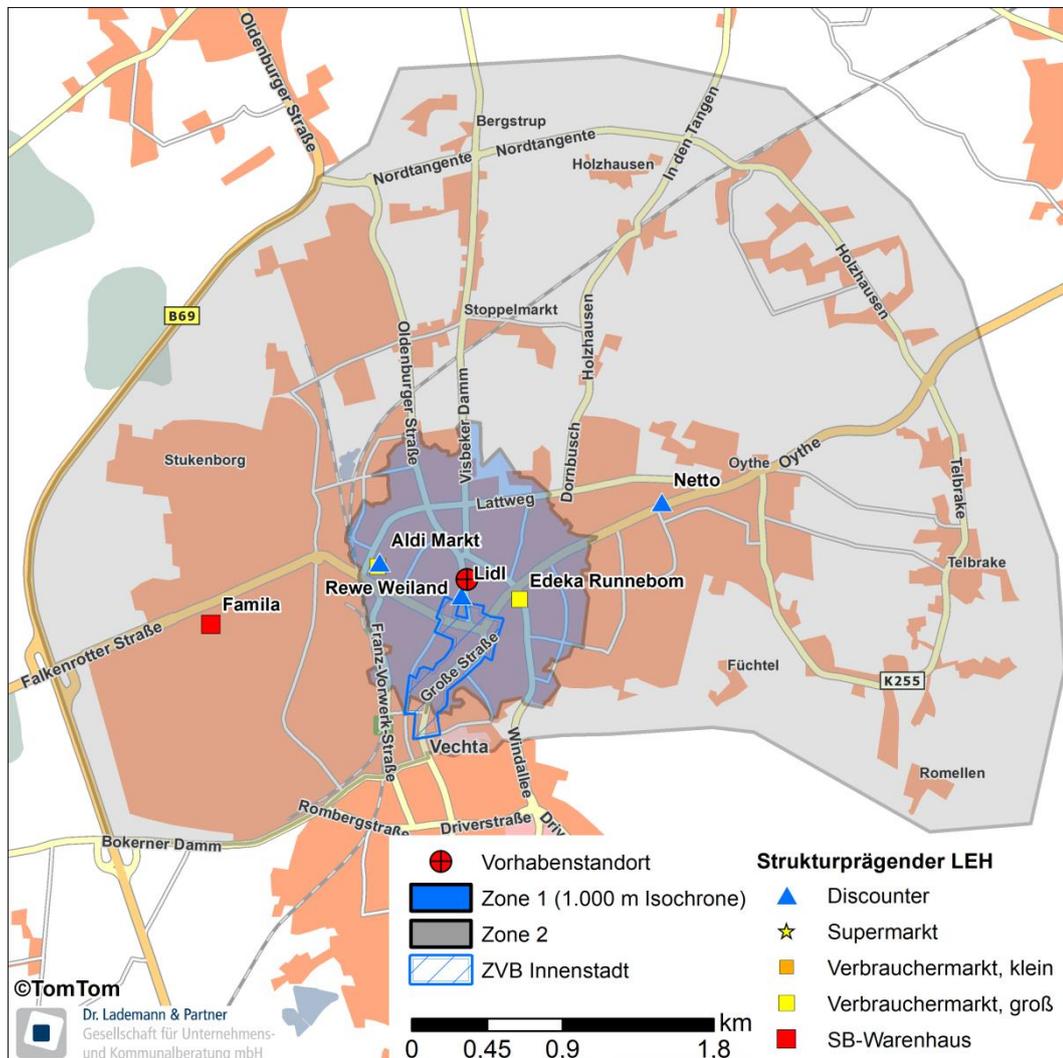


Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation

Die wesentlichsten Betriebe sind somit neben dem zu erweiternden Combi-Markt:

- Lidl-Discounter, Nahversorgungsstandort Oldenburger Straße
- Aldi-Discounter, Fachmarktstandort mit Nahversorgungsfunktion Falkenweg
- Rewe-Verbrauchermarkt, Fachmarktstandort mit Nahversorgungsfunktion Falkenweg
- Famila-SB-Warenhaus, Sonderstandort Falkenrotter Straße
- Edeka-Verbrauchermarkt, Nahversorgungsstandort Ravensberger Straße
- Netto-Discounter, Nahversorgungsstandort Oyter Straße



Abbildung 9: Rewe/Aldi, Falkenweg



Abbildung 10: Famila, Falkenrotter Straße



Abbildung 11: Lidl, Oldenburger Straße



Abbildung 12: Edeka, Ravensberger Straße



Abbildung 13: Netto, Oyter Straße

Darüber hinaus ist darauf zu verweisen, dass unlängst die Errichtung eines Verbrauchermarkts mit 1.200 qm an der Oyter Straße genehmigt wurde. Am Standort wird bereits auf den Beginn der Baumaßnahme hingewiesen.



Abbildung 14: Hinweis Verbrauchermarktvorhaben, Oyter Straße



### 5.1.2 Umsatzstruktur

Die Umsätze für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkennziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Der Brutto-Umsatz bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (ohne aperiodische Randsortimente) innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt rd. 60,4 Mio. €.

Auch umsatzseitig betrachtet entfallen die größten Anteile auf die Standorte Falkenweg und Falkenrotter Straße.

<b>Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet</b>		
<b>Periodischer Bedarf</b>	<b>Verkaufsfläche in qm</b>	<b>Umsatz in Mio. €</b>
NVS Oldenburger Straße	2.210	10,5
NVS Ravensberger Straße	1.480	6,2
Fachmarktstandort mit Nahvers.funktion Falkenweg	2.990	12,7
ZVB Innenstadt	2.080	10,4
Streulage	230	1,0
<b>Zone 1</b>	<b>8.990</b>	<b>40,9</b>
SO Falkenrotter Straße	3.770	14,4
NVS Oyter Straße	780	3,2
Streulage	590	1,8
<b>Zone 2</b>	<b>5.140</b>	<b>19,5</b>
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>14.130</b>	<b>60,4</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des Einzugsgebiets

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 4.300 € je qm Verkaufsfläche.

Daraus resultiert eine (nahversorgungsrelevante) Einzelhandelszentralität von rd. 112 % für das Einzugsgebiet, die auf Kaufkraftzuflüsse hindeutet.



---

Auf einer vorhabenrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 14.100 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden aktuell rd. 60 Mio. € Umsatz generiert.

---



## 5.2 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage im Einzugsgebiet

### 5.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Vechta

Der zentrale Versorgungsbereich von Vechta stellt das Innenstadtzentrum in rd. 300 Meter vom Vorhabenstandort in Richtung Süden dar. Die Innenstadt ist das Hauptgeschäftszentrum von Vechta, in dem eine Vielzahl von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben vorhanden sind. Weitere frequenzerzeugende Nutzungen wie u.a. das St. Marienhospital sowie das Rathaus befinden sich direkt angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs umfasst neben der Großen Straße, welche die Haupteinkaufsstraße mit dem dichtesten Besatz darstellt, noch die Bereiche entlang der Falkenrotter Straße bis zur Kreuzung Kolpingstraße sowie die direkt angrenzenden Bereiche. Das südliche Ende des zentralen Versorgungsbereichs befindet sich im Kreuzungsbereich Große Straße/ Marienstraße.

Im periodischen Bedarfsbereich sind als größere Betriebe die beiden Drogeriefachmärkte Rossmann und dm aufzuführen. Darüber hinaus ergänzen Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie kleine Biomärkte und Fachgeschäfte das Angebot. Ein Lebensmittelvollsortimenter oder ein Lebensmitteldiscounter ist in der Innenstadt nicht vorhanden. Insgesamt beläuft sich die Verkaufsfläche im periodischen Bedarfsbereich im zentralen Versorgungsbereich auf rd. 2.100 qm bei einem Umsatz von rd. 10 Mio. €. Der aperiodische Bedarfsbereich wird neben einer Vielzahl von inhabergeführten Betrieben vor allem durch die Magnetbetriebe wie u.a. C&A, Esprit, Street One geprägt

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt weist kaum Leerstände auf und ist als stabil bzw. voll funktionsfähig zu werten.



Abbildung 15: Blick entlang der Großen Straße mit u.a. Rossmann (Kreuzung Klingenhagen)



Abbildung 16: Betriebe in der Großen Straße (Kreuzung Kronenstraße)



### 5.2.2 Nahversorgungsstandorte im Einzugsgebiet

Neben dem Hauptzentrum Innenstadt (= Zentraler Versorgungsbereich) wurden im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Vechta vier Nahversorgungsstandorte ausgewiesen. Im Einzugsgebiet des Vorhabens befinden sich neben dem Nahversorgungsstandort in der Oldenburger Straße (Vorhabenstandort) noch die beiden Nahversorgungsstandorte Ravensberger Straße (rd. 500 m entfernt) und Oyther Straße (rd. 1,3 km entfernt).

Die vorhabenrelevanten, nahversorgungsrelevanten Anbieter erwirtschaften an der Ravensberger Straße auf einer Fläche von rd. 1.500 qm rd. 6 Mio. € Umsatz. Am Nahversorgungsstandort Oldenburger Straße werden auf etwa 2.200 qm Verkaufsfläche rd. 11 Mio. € Umsatz generiert. Der Netto in der Oyther Straße mit derzeit rd. 800 qm Verkaufsfläche (rd. 3 Mio. € Umsatz) wird aktuell modernisiert. Perspektivisch kommt an der Oyter Straße noch ein Verbrauchermarkt mit rd. 1.200 qm Verkaufsfläche dazu.

Da die Innenstadt über ein unzureichendes Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verfügt, ist deren Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete sehr eingeschränkt. Diesbezüglich übernehmen die umliegenden und an die Innenstadt angrenzenden Nahversorgungsstandorte an der Ravensberger Straße (Edeka-Verbrauchermarkt) und an der Oldenburger Straße (Lidl-Discounter sowie Combi-Verbrauchermarkt) wichtige Versorgungsfunktionen. Mit Hilfe dieser Nahversorgungsstandorte kann das gegenwärtig unzureichende Nahversorgungsangebot im Segment Nahrungs- und Genussmittel im Hauptzentrum Innenstadt kompensiert werden. Der Nahversorgungsstandort an der Oyter Straße erfüllt vor allem für die östlich lebenden Bewohner eine wichtige Nahversorgungsaufgabe. Alle drei Standorte befinden sich in siedlungsintegrierten Lagen.

### 5.2.3 Fachmarktstandort mit Nahversorgungsfunktion Falkenweg

Der Fachmarktstandort mit Nahversorgungsfunktion Falkenweg befindet sich nord-westlich der Innenstadt von Vechta. Es handelt sich dabei um eine siedlungsräumlich teilintegrierte Fachmarkttagglomeration mit einem durchmischten Einzelhandelsbesatz. Die Entfernung zum Vorhabenstandort beträgt rd. einen Kilometer.

Die wesentlichsten Einzelhandelsbetriebe in dieser Fachmarkttagglomeration sind ein Rewe-Verbrauchermarkt, ein Aldi-Lebensmitteldiscounter sowie ein Raiffeisenmarkt. Darüber hinaus sind westlich des Falkenwegs weitere Betriebe (u.a.



Deichmann, Depot, Mister\*Lady, Dänisches Bettenlager, Getränkehaus Vechta, KiK, Metzgerei) ansässig. Demnach sind in dieser Standortlage Anbieter mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt. Der nahversorgungsrelevante Einzelhandel an dem Standort erwirtschaftet auf einer Verkaufsfläche von rd. 3.000 qm einen Umsatz von rd. 13 Mio. €.

Südlich und westlich des Standorts befinden sich überwiegend Gewerbeflächen - nördlich und östlich schließen Wohnnutzungen mit Ein- und Zweifamilienhaus-siedlungen an. Die Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten erfüllen insbesondere für die umliegenden und angrenzenden Siedlungsbereiche eine wichtige Nahversorgungsfunktion.



Abbildung 17: Aperiodische Fachmarktangebote in der FMA Falkenweg

#### 5.2.4 Sonderstandort Falkenrotter Straße

Im westlichen Stadtgebiet, nahe der B 69, befindet sich der Sonderstandort Falkenrotter Straße, der knapp 3 km vom Vorhabenstandort entfernt ist. Es handelt sich dabei um einen autokundenorientierten Standort mit überwiegend großflächigem, nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel.



Der wichtigste nahversorgungsrelevante Anbieter am Standort ist das Familia-SB-Warenhaus (zzgl. Getränkemarkt) – im „Familia-Center“ sind zusätzlich einige Konzessionäre sowie ergänzende Nutzungen untergebracht (u.a. Bäckerei, Textil-Fachgeschäft, Dienstleistungen, gastronomische Angebote). Am Standort werden auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 3.800 qm (ohne aperiodische Randsortimente) etwa 14 Mio. € Umsatz generiert. Weitere, am Sonderstandort ansässige Einzelhandelsbetriebe sind u.a. ein Obi-Baumarkt, ein Zimmermann-Sonderpostenmarkt (mit Randsortiment im periodischen Bedarf), ein Telepoint-Elektronikfachmarkt, ein Takko-Bekleidungsfachmarkt sowie ein ABC-Schuhfachmarkt.

Die Agglomeration erstreckt sich südlich der Falkenrotter Straße auf einer Länge von rd. 1,2 km. Unmittelbar südlich, östlich und nördlich der Standortlage schließen Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen an. Nordwestlich und westlich der Agglomeration befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.



Abbildung 18: Zufahrt zu Familia am Sonderstandort Falkenrotter Straße



## 6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

---

### 6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

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

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

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

Insgesamt ist nicht davon auszugehen, dass es durch die Realisierung des Vorhabens zu einer räumlichen Erweiterung des Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist eine Erhöhung der Marktdurchdringung (Marktanteilszuwachs) im bereits bestehenden Einzugsgebiet zu erwarten.

Die Umsatzprognose für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzung im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurde dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum berücksichtigt.

Für den Verbrauchermarkt ist davon auszugehen, dass er nach der Erweiterung insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 6 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1 liegt dieser bei rd. 16 %, in der Zone 2 sind etwa 8 % zu erwarten.



<b>Marktanteile des Verbrauchermarkts nach Vorhabenrealisierung*</b>			
<b>Periodischer Bedarf</b>	<b>Zone 1</b>	<b>Zone 2</b>	<b>Gesamt</b>
Marktpotenzial (Mio. €)	15,3	39,8	55,1
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	2,5	3,1	5,6
Marktanteile	16%	8%	10%
<b>Aperiodischer Bedarf</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	15,3	39,9	55,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,3	0,3	0,6
Marktanteile	2%	1%	1,1%
<b>Gesamt</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	30,6	79,7	110,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	2,8	3,4	6,2
Marktanteile	9%	4%	6%

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

Tabelle 7: Marktanteile des erweiterten Verbrauchermarkts innerhalb des Einzugsgebiets

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 10 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 3.900 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 6,9 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 6,2 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen Bedarf entfällt.

<b>Umsatzstruktur des Vorhabens (nach Vorhabenrealisierung)</b>			
<b>Branchenmix</b>	<b>Verkaufsfläche in qm</b>	<b>Flächenproduktivität*</b>	<b>Umsatz in Mio. €</b>
periodischer Bedarf	1.600	3.900	6,2
aperiodischer Bedarf	175	3.700	0,6
<b>Gesamt</b>	<b>1.775</b>	<b>3.900</b>	<b>6,9</b>

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

Tabelle 8: Umsatzstruktur des erweiterten Verbrauchermarkts



Bei dem Vorhaben handelt es sich allerdings um eine Verkaufsflächenerweiterung eines bereits am Standort ansässigen Betriebs. Der bestehende Verbrauchermarkt hat mit seinen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert.

Aktuell stellt sich die Umsatzstruktur am Standort folgendermaßen dar:

<b>Umsatzstruktur des Vorhabens (status quo)</b>			
<b>Branchenmix</b>	<b>Verkaufsfläche in qm</b>	<b>Flächenproduktivität*</b>	<b>Umsatz in Mio. €</b>
periodischer Bedarf	1.125	4.000	4,5
aperiodischer Bedarf	125	3.800	0,5
<b>Gesamt</b>	<b>1.250</b>	<b>3.980</b>	<b>5,0</b>

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

Tabelle 9: Umsatzstruktur des Verbrauchermarkts (Status quo)

Der Umsatzzuwachs<sup>8</sup> (inkl. Streuumsätze) wird insgesamt bei rd. 1,9 Mio. € liegen. Davon entfallen rd. 1,7 Mio. € auf den periodischen Bedarfsbereich.

<b>Umsatzzuwachs des Vorhabens (durch Vorhabenrealisierung)</b>		
<b>Branchenmix</b>	<b>Verkaufsfläche in qm</b>	<b>Umsatz in Mio. €</b>
periodischer Bedarf	475	1,7
aperiodischer Bedarf	50	0,2
<b>Gesamt</b>	<b>525</b>	<b>1,9</b>

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 10: Umsatzzuwachs durch Vorhabenrealisierung

Damit ergeben die Marktanteilszuwächse im Einzugsgebiet folgendes Bild:

<sup>8</sup> Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. Dabei sei darauf hingewiesen, dass in der Regel der Umsatz des Lebensmittelmarkts nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst. Vielmehr dient eine Verkaufsflächenerweiterung auch dazu, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere Warenpräsentation und Convenience (z.B. breitere Gänge, niedrigere Regale etc.) Rechnung zu tragen. Allerdings wurde die Attraktivität und Ausstrahlungswirkung des Gesamtstandorts berücksichtigt.



<b>Marktanteilszuwachs des Verbrauchermarkts im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)*</b>			
<b>Periodischer Bedarf</b>	<b>Zone 1</b>	<b>Zone 2</b>	<b>Gesamt</b>
Marktpotenzial (Mio. €)	15,3	39,8	55,1
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,7	0,9	1,6
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	5%	2%	3%
<b>Aperiodischer Bedarf</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	15,3	39,9	55,2
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,07	0,09	0,16
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	0,5%	0,2%	0,3%
<b>Gesamt</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	30,6	79,7	110,3
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,8	1,0	1,7
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	2%	1%	2%

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

Tabelle 11: Marktanteilszuwächse im Einzugsgebiet durch Vorhabenrealisierung

Für das Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteilszuwachs innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt knapp 2 %-Punkten auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus unter zusätzlicher Berücksichtigung möglicher Streuumsätze ein zusätzliches Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 1,9 Mio. €, davon rd. 1,7 Mio. € im periodischen Bedarf.

## 6.2 Wirkungsprognose

### 6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Wirkungsprognose wird untersucht, wie sich der prognostizierte Mehrumsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2019 voll versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum; Verbrauchermarktvorhaben an der Oyter Straße ist bereits berücksichtigt) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bis-



herige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort. Daneben ist zu berücksichtigen, dass ein stärker agglomerierter Standort tendenziell weniger von einem Ansiedlungsvorhaben betroffen ist.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im Hauptsortiment des periodischen Bedarfs nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar; vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2019) sowie die Veränderung der Nachfrageströme im Raum berücksichtigt werden:

- Sowohl das Vorhaben (in Höhe des zu erwartenden Marktanteilszuwachses) als auch die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einem Marktwachstum infolge der Bevölkerungszunahme profitieren. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, erhöht allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit wirkungsmildernd zu berücksichtigen.
- Wirkungsmildernd schlägt zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus der eigenen Einzugsgebietszone heraus zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zu Gute gekommen sein. Vielmehr lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um.
- Die im Einzugsgebiet vorhandenen Betriebe profitieren umgekehrt aber auch von Zuflüssen aus den angrenzenden Bereichen. Von diesen Zuflüssen kann das Vorhaben einen Teil auf sich umlenken, was sich wirkungsverschärfend auf die Betriebe innerhalb des Einzugsgebiets auswirkt. Dieser Effekt wird wirkungsverschärfend mit berücksichtigt, sofern die Zentralität einer Einzugsgebietszone über 100 % liegt, d.h. die Nachfragezuflüsse die Nachfrageabflüsse deutlich übersteigen. Per saldo wirken die beiden zuletzt genannten Faktoren innerhalb des Einzugsgebiets wirkungsneutral.

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zu Lasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe umverteilt wird.

Die Wirkungen des Vorhabens im Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf) werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den Marktanteil bzw. dessen Zuwachs, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteilszuwachs von unter 1 %-Punkt bei den Randsortimen-



ten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen.



## 6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz von rd. 1,6 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze). Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass sowohl das Vorhaben selbst als auch die bereits vorhandenen Betriebe von einem Marktwachstum aufgrund von Bevölkerungsgewinnen profitieren werden (zusammen rd. 0,7 Mio. €). Nach zusätzlicher Berücksichtigung der Veränderung der Nachfrageströme zwischen den beiden Einzugsgebietszonen beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 0,9 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt knapp 2 %.

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Fernbereich (Zone 2).

Die höchsten Auswirkungen sind prospektiv für den Nahversorgungsstandort an der Ravensberger Straße mit gut 2 % zu erwarten. Die übrigen Standortbereiche im Einzugsgebiet weisen dagegen noch geringere Umsatzumverteilungsquoten auf.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensations- und Wirkungverschärfungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.



Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens in Vechta - Umsatzzuwachs (2019)												
Periodischer Bedarf	NVS Oldenburger Straße	NVS Ravensberger Straße	Fachmarktstandort mit Nahvers.tunkt. Falkenweg	ZVB Innensstadt	Streulage	Zone 1 Gesamt	Falkenrötter Straße	SO Falkenrötter Straße	NVS Oyer Straße	Streulage	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Vorhabensatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt) in Mio. €	0,125	0,153	0,258	0,146	0,014	0,696	0,479	0,331	0,061	0,870	1,566	
abzgl. Wirkungsmilderung durch Marktwachstum zu Gunsten des Vorhabens in Mio. €	- 0,001	- 0,001	- 0,002	- 0,001	- 0,000	- 0,004	- 0,013	- 0,009	- 0,002	- 0,023	- 0,027	
abzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktwachstum in Mio. €	- 0,014	- 0,017	- 0,028	- 0,016	- 0,002	- 0,077	- 0,315	- 0,218	- 0,040	- 0,573	- 0,650	
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen in Mio. €	- 0,008	- 0,009	- 0,015	- 0,009	- 0,001	- 0,042	- 0,032	- 0,022	- 0,004	- 0,059	- 0,100	
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen in Mio. €	0,011	0,013	0,022	0,012	0,001	0,059	0,023	0,016	0,003	0,042	0,100	
<b>Umverteilungsrelevanter Vorhabensumsatz (bereinigt) in Mio. €</b>	<b>0,114</b>	<b>0,139</b>	<b>0,234</b>	<b>0,133</b>	<b>0,013</b>	<b>0,632</b>	<b>0,141</b>	<b>0,098</b>	<b>0,018</b>	<b>0,257</b>	<b>0,889</b>	
<b>Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels</b>	<b>1,9%</b>	<b>2,2%</b>	<b>1,8%</b>	<b>1,3%</b>	<b>1,3%</b>	<b>1,7%</b>	<b>1,0%</b>	<b>1,3%</b>	<b>1,0%</b>	<b>1,1%</b>	<b>1,5%</b>	

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

Tabelle 12: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens



---

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Verbrauchermarkts an der Oldenburger Straße erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt knapp 2 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal gut 2 % für den Nahversorgungsstandort an der Ravensberger Straße zu erwarten.

---



## 7 Städtebauliche und raumordnerische Bewertung des Vorhabens

---

### 7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben an der Oldenburger Straße in Vechta mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von 1.775 qm ist Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO. Außerdem sind die Bestimmungen der Landesplanung Niedersachsen<sup>9</sup> und der Regionalplanung für Landkreis Vechta<sup>10</sup> zu berücksichtigen. Demnach sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens von Bedeutung:

#### Kongruenzgebot:

In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde. Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.

Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes (Kongruenzraum) ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet. Werden in einer Gemeinde oder Samtgemeinde mehrere Zentrale Orte festgelegt, sind abweichend von Satz 8 die jeweiligen grundzentralen Verflechtungsbereiche in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Benehmen mit der Gemeinde oder Samtgemeinde zu bestimmen. Damit ist das Stadtgebiet von Vechta als grundzentraler Verflechtungsbereich anzusehen.

<sup>9</sup> Vgl. LROP Niedersachsen, 2017.

<sup>10</sup> Das RROP für den Landkreis Vechta stammt aus dem Jahr 2004 und ist durch Zeitablauf unwirksam. Damit besteht für den Landkreis kein gültiges RROP.



Konzentrationsgebot:

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen zentralen Orts zulässig.

Integrationsgebot:

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

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

Beeinträchtungsverbot:

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

Abstimmungsgebot:

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 und Nr. 8a BauGB sowie nach § 2 Abs. 2 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO ist neben den bereits angesprochenen Belangen zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mehr als unwesentlich beeinträchtigt.

Darüber hinaus ist das Vorhaben auf seine Kompatibilität mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Vechta aus dem Jahr 2014 hin zu prüfen. Weitere Belange der Raumordnung und Landesplanung (Natur und Umwelt, Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Wohnen, Landschaft etc.) sind nicht Gegenstand dieser v.a. marktanalytischen Untersuchung.



## 7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung

Das „Kongruenzgebot“, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab.

Vechta ist gemäß dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen als Mittelzentrum ausgewiesen. Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Stadt demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet. Mittel- und Oberzentren sollen für ihr eigenes Gemeinde- bzw. Stadtgebiet die grundzentrale Versorgungsfunktion wahrnehmen. Für Mittel- und Oberzentren ist daher ein auf das Gemeinde- bzw. Stadtgebiet beschränkter grundzentraler Verflechtungsbereich für Einzelhandelsgroßprojekte mit periodischen Sortimenten von einem mittelzentralen Verflechtungsbereich für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischen Sortimenten zu unterscheiden.

Zum Schutz der zentralörtlichen Funktionserfüllung in benachbarten Städten bzw. Gemeinden dürfen alle neuen Einzelhandelsgroßprojekte in Mittel- und Oberzentren den jeweiligen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreiten.

Das Vorhaben ist schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dient somit hauptsächlich der zukunftsfähigen Absicherung der Grundversorgung. Das prospektive Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich auf Teile der Stadt Vechta und geht auch nicht über das Stadtgebiet hinaus.

Abgesehen von den Streuumsätzen von rd. 10 %, die räumlich nicht genau zuordenbar sind, wird der Vorhabenumsatz somit mit Kunden aus Vechta und damit aus dem grundzentralen Verflechtungsbereich generiert. Damit werden deutlich weniger als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft außerhalb des Verflechtungsbereichs generiert. Dies gilt sowohl für das nahversorgungsrelevante Hauptsortiment als auch für die Randsortimente des aperiodischen Bedarfsbereichs. Der Standort befindet sich zudem innerhalb des Siedlungsgebiets des zentralen Orts. Damit ist auch das Konzentrationsgebot erfüllt.

---

Das Vorhaben wird dem Kongruenz- und dem Konzentrationsgebot gerecht.

---



### 7.3 Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts

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

Der Vorhabenstandort ist keinem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Das LROP Niedersachsen ermöglicht jedoch Ausnahmen für nahversorgungsrelevante Vorhaben.

Nach dem LROP Niedersachsen 2017 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente periodische Sortimente sind, ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des zentralen Orts im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist.

Für Vechta sind lediglich die Innenstadt sowie ein Nahversorgungszentrum im Stadtteil Langförden als zentrale Versorgungsbereiche im bauplanungsrechtlichen Sinne ausgewiesen. Die Innenstadt ist faktisch kein Nahversorgungsstandort. Aufgrund der Strukturen lässt sich ein derartiges Projekt hier auch nur schwerlich realisieren. Vielmehr nehmen bereits heute einzelne Standorte (außerhalb der Innenstadt) diese Nahversorgungsfunktionen wahr – so eben auch der Vorhabenstandort. Im aktuellen Einzelhandelskonzept für die Stadt Vechta wird der Standortbereich zudem als Nahversorgungsstandort festgesetzt und in die Zentren- und Standortstruktur integriert. Zwar handelt es sich hierbei nicht um einen zentralen Versorgungsbereich; um die Nahversorgungsbedeutung dieses Standorts für die Stadt herauszustellen, wurde der Bereich aber entsprechend als Nahversorgungsstandort ausgewiesen und ist damit für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel legitimiert. Auch ist der siedlungsstrukturell integrierte Standort bereits heute in das ÖPNV-Netz integriert.

Auch ist das Hauptsortiment des Vorhabens dem periodischen Bedarfsbereich zuzuordnen. Die aperiodischen Randsortimente umfassen einen Verkaufsflächenanteil von max. rd. 10 %.

---

Der Vorhabenstandort fungiert als einer der wesentlichen Nahversorgungsschwerpunkte der Stadt. Dabei kompensiert er bereits heute die unzureichende

---



Lebensmittelversorgung in der Innenstadt. Im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Vechta wird der Standort daher auch als Nahversorgungsstandort definiert und abgegrenzt. Somit greift auch der Ausnahmetatbestand aus dem LROP 2017, da eine weitere Ansiedlung innerhalb der Innenstadt von Vechta nicht möglich ist. Das Vorhaben ist vor diesem Hintergrund mit dem städtebaulichen Integrationsgebot in Einklang zu bringen.

---



#### 7.4 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

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

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

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert).

Das Vorhaben wird eine prospektive Umverteilungsquote von max. gut 2 % (bezogen auf den Nahversorgungsstandort an der Ravensberger Straße innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den kritischen 10 %-Schwellenwert damit sehr deutlich unterschreiten. „Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche können angesichts der Höhe der Auswirkungen in jedem Falle ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden. Das Vorhaben trägt vielmehr dazu bei, die bestehende Nahversorgung in Vechta zu stärken und zukunftsfähig und modern abzusichern.



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

---

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit vollständig gerecht.

---

## 7.5 Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept

Im Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Vechta aus dem Jahr 2014 wurden u.a. die folgenden Aspekte dargestellt:

Seite 53: „Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt übernimmt aufgrund der gegenwärtigen unzureichenden Ausstattung im Nahrungs- und Genussmittelsegment lediglich eingeschränkte Nahversorgungsfunktionen für umliegende Wohngebiete. Es ist jedoch darauf zu verweisen, dass sich im Umfeld des zentralen Versorgungsbereiches mehrere überwiegend großflächige Märkte/Discounter (Lidl und Combi an der Oldenburger Straße, Edeka an der Ravensberger Straße) befinden. Somit wird die gegenwärtig unzureichende Lebensmittelversorgung im zentralen Versorgungsbereich durch die umliegenden Anbieter kompensiert. Dementsprechend sind diese Märkte (Nahversorgungsstandorte Oldenburger Straße und Ravensberger Straße) zu erhalten.“

Seite 58: Nahversorgungsstandorte: „Hierbei handelt es sich ebenfalls nicht um zentrale Versorgungsbereiche i.S. des Baugesetzbuches. Großflächige sowie kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können hier zulässig sein, sofern keine Auswirkungen i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind und eine Verbesserung der wohnortnahen Versorgung erreicht wird (Einzelfallprüfung). Die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sollte an diesen Standorten ausgeschlossen werden. Grundsätzlich sollte in diesen Lagen der Fokus jedoch eher auf die Bestandssicherung als auf die Entwicklung gelenkt werden. Die vorhandenen Betriebe genießen Bestandsschutz.“



---

Das Vorhaben ist mit den Empfehlungen aus dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Vechta in Einklang zu bringen. Es trägt dazu bei, einen legitimierten Nahversorgungsstandort zukunftsfähig abzusichern, ohne mehr als unwesentliche Auswirkungen zu induzieren. Auch handelt es sich nicht um eine Neuansiedlung, sondern um die Weiterentwicklung eines Nahversorgungsbetriebs, der fest im Bewusstsein der Verbraucher verankert ist.

---



## 8 Fazit

---

In der im gleichnamigen Landkreis gelegenen niedersächsischen Stadt Vechta ist am Standort Oldenburger Straße die Erweiterung eines Verbrauchermarkts von derzeit rd. 1.250 auf dann rd. 1.775 qm Verkaufsfläche geplant. Dabei sind maximal 10 % (170 qm) der Verkaufsfläche für aperiodische Randsortimente vorgesehen.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen in Vechta induzieren insbesondere aufgrund der überdurchschnittlichen Kaufkraft und der positiven Einwohnerentwicklung zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich über Teile der Stadt Vechta. Bis zur Marktwirksamkeit in 2019 wird die Einwohnerzahl im Einzugsgebiet auf etwa 19.700 ansteigen.

Im Einzugsgebiet werden etwa 14.100 qm nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche vorgehalten. Das umfassendste Angebot befindet sich dabei am Sonderstandort an der Falkenrotter Straße sowie am Fachmarktstandort mit Nahversorgungsfunktion Falkenweg.

Für das Vorhaben ist von einem Marktanteilszuwachs im Einzugsgebiet von rd. 2 %-Punkten auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus inkl. Streuumsätzen ein zusätzliches Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 1,9 Mio. €.

Für den Verbrauchermarkt errechnen sich Umverteilungswirkungen von rd. 2 % für das Einzugsgebiet. Für die Zone 1 ist mit durchschnittlich knapp 2 % Umsatzrückgang zu rechnen. In der Zone 2 liegen die Werte noch darunter. ‚Mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche können angesichts der Höhe der Auswirkungen ausgeschlossen werden. Das städtebauliche und raumordnerische Beeinträchtigungsverbot wird somit voll erfüllt. Eine raumordnerische Schiefelage zu Lasten anderer zentraler Orte ist nicht zu erwarten. Die Nahversorgung in Vechta wird zukunftsfähig abgesichert, ohne eine vorhabeninduzierte Schließung von ansonsten marktfähigen Betrieben auszulösen.

Das Vorhaben wird sowohl dem Kongruenz- als auch dem Konzentrationsgebot gerecht. Auch mit dem Integrationsgebot ist das Vorhaben konform, da es innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des zentralen Orts im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung an einem im Einzelhandelskonzept festgelegten



Nahversorgungsstandort realisiert werden soll und damit die Ausnahmeregelung des LROP 2017 für Nahversorger greift.

Das Vorhaben ist zudem mit den Empfehlungen aus dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Vechta in Einklang zu bringen. Es trägt dazu bei, einen legitimierte Nahversorgungsstandort zukunftsfähig abzusichern, ohne mehr als unwesentliche Auswirkungen zu induzieren. Auch handelt es sich nicht um eine Neuansiedlung, sondern um die Weiterentwicklung eines Nahversorgungsbetriebs, der fest im Bewusstsein der Verbraucher verankert ist.

Hamburg, 9. Oktober 2017

Ulrike Rehr

David Kamin

Dr. Lademann & Partner GmbH



Dr. Lademann & Partner Friedrich-Ebert-Damm 311 22159 Hamburg

Stadt Vechta  
FD 61 – Stadt- und Landschaftsplanung  
Frau Johanna Kolbeck  
Burgstraße 6  
49377 Vechta

Hamburg, 14. Oktober 2019  
**Stellungnahme Bebauungsplan Nr. 15 „Kuhmarkt“**

Sehr geehrte Frau Kohlbeck,

Sie haben uns gebeten, zum Schreiben der IHK Oldenburg vom 5. März 2019 zum Combi-Erweiterungsvorhaben kurz Stellung zu nehmen. Dies möchten wir nachfolgend gern tun. Das Schreiben greift v.a. das Thema der „Agglomerationsregel“ auf:

Nach Verständnis des LROP 2017 handelt es sich bei einer Agglomeration um „mehrere selbständige, ggf. jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können.“

Die Agglomerationsregel stellt vorrangig darauf ab, dass der Umgehungstatbestand der Realisierung mehrerer kleinflächiger Vorhaben, gesteuert wird. Hierbei ist nicht nur das Planvorhaben prüfungsrelevant, sondern es sind auch weitere im unmittelbaren Standortumfeld befindliche Angebote in die Prüfung von raumbedeutsamen Auswirkungen einzustellen. Hierbei wird v.a. dem Umstand Rechnung getragen, dass durch die räumliche Nachbarschaft verschiedener zentrenrelevanter Anbieter zueinander Synergieeffekte erzeugt werden. Im Falle des geprüften Vorhabens ist es unstrittig, dass es sich dabei um ein Einzelhandelsgroßprojekt handelt. Es ist auch unstrittig, dass die beiden Betriebe Lidl und Combi als Agglomeration wirken. Dr. Lademann & Partner haben in die Verträglichkeitsanalyse dementsprechend die Attraktivität und Ausstrahlkraft der Gesamtstandortlage (Combi und Lidl) eingestellt. Das Planvorhaben wurde hierbei hinsichtlich der räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets, der Kunden-/

Friedrich-Ebert-Damm 311  
22159 Hamburg  
Telefon +49 40 645577-0  
Telefax +49 40 645577-33  
www.dr-lademann-partner.de  
info@dr-lademann-partner.de

Altmarkt 10d  
01067 Dresden  
Telefon +49 351 8134-502  
dresden@dr-lademann-partner.de

Prinzenallee 7  
40549 Düsseldorf  
Telefon +49 211 52391-448  
duesseldorf@dr-lademann-partner.de

Königstraße 10c  
70173 Stuttgart  
Telefon +49 711 22254-489  
stuttgart@dr-lademann-partner.de

Geschäftsführer  
Sandra Emmerling  
Uwe Seidel

Commerzbank AG  
IBAN: DE66 2004 0000  
0220 1721 00  
BIC: COBADEFF

Handelsregister  
Hamburg HRB 36703

UST-IDNr. DE 118658500  
Steuer-Nr. 50/739/00370



Umsatzherkunftsanteile sowie der Flächenleistung in den Gesamtkontext der Agglomeration gestellt.

Berücksichtigt man, dass die Agglomeration insgesamt hinsichtlich der Kompatibilität mit dem Kongruenzgebot geprüft werden muss, ist auch dieses für die Agglomeration insgesamt erfüllt. Die beiden Betriebe sind schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dienen somit hauptsächlich der Nahversorgung. Das prospektive Einzugsgebiet sowohl des Vorhabens als auch der gesamten Agglomeration erstreckt sich auf Teile der Stadt Vechta und geht auch nicht über das Stadtgebiet hinaus.

Abgesehen von den Streuumsätzen, die räumlich nicht genau zuordenbar sind (aber auch z.T. mit Verbrauchern aus dem übrigen Stadtgebiet von Vechta generiert werden), wird der Vorhabenumsatz sowie der Umsatz der Agglomeration insgesamt somit mit Kunden aus Vechta und damit aus dem grundzentralen Verflechtungsbereich erwirtschaftet. Damit werden deutlich weniger als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft außerhalb des Verflechtungsbereichs generiert. Dies gilt sowohl für das nahversorgungsrelevante Hauptsortiment als auch für die Randsortimente des aperiodischen Bedarfsbereichs. Und das sowohl für Combi als auch die Standortagglomeration insgesamt.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Hinweisen behilflich zu sein und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

  
Ulrike Rehr

  
Boris Böhm

Dr. Lademann & Partner GmbH