

# PROJEKTBEZOGENE AUSWIRKUNGSANALYSE

## als Bestandteil einer Standort- und Einzelhandelspotenzialanalyse für einen Lebensmittel-Vollsortimenter, Neuenkirchen

**Vorstand:**

Ralf-Peter Koschny  
Thomas Voßkamp  
Sven Carstensen  
hamburg@bulwiengesa.de  
www.bulwiengesa.de

**Aufsichtsrat:**  
Bernhard H. Hansen  
(Vorsitzender)  
Hartmut Bulwien  
(Ehrevorsitzender)

Hauptsitz: Berlin  
Rechtsform: AG  
USt-ID: DE 164508347  
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München  
BIC: HYVEDEMMXXX  
IBAN: DE13700202704410433058



bulwiengesa AG  
Moorfuhrweg 13  
22301 Hamburg  
Tel. +49 40 42 32 22-0  
Fax +49 40 42 32 22-12

erstellt für: HTB NVZ Neuenkirchen Bramsche GmbH  
46399 Bocholt

Projekt-Nr.: P2109-7935

Projektverantwortlich: Dipl.-Kfm. Andreas Gustafsson

Hamburg, 29. Juli 2022

Redaktionell überarbeitete und hinsichtlich der räumlichen Abgrenzung des künftigen Planbereichs korrigierte Fassung, die Vorversion vom 22. März 2022 ersetzend

## INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNG	1	3.5	Regionale Marktverteilung und Potenzialermittlung – Ausgangslage	33
1.1	Untersuchungsanlass	1	3.6	Zielumsatzermittlung Vollsortimenter Bramscher Straße und Prüfung Kongruenzgebot - Gegenwartsbetrachtung	37
1.2	Untersuchungsinhalt und Methodik	5	3.7	Vorhabeninduzierte Verdrängungswirkungen und Prüfung Beeinträchtigungsverbot	39
1.3	Quellen	8	3.7.1	Verdrängungswirkungen Vollsortimenter Bramscher Straße – Gegenwart	41
2	MAKRO-STANDORT NEUENKIRCHEN	9	3.7.2	Zielumsatzerwartung und Verdrängungswirkungen Vollsortimenter Bramscher Straße – Mittelfristbetrachtung	44
2.1	Raum- und Siedlungsstruktur, zentralörtliche Funktion	9	4	GESAMTERGEBNIS	47
2.2	Verkehrerschließung	9		Anhang: Erläuterung Kaufkraftstrom-Modellrechnung	51
2.3	Einwohnerentwicklung und Einwohnervorausschau	11			
2.4	Haushaltsstruktur	13			
2.5	Kaufkraftniveau	14			
2.6	Beschäftigung und Pendlerverflechtungen	15			
3	PROJEKTENTWICKLUNG VOLLSORTIMENTER BRAMSCHER STRASSE/IM NIHEN	16			
3.1	Mikro-Standort Bramscher Straße/Im Nihen	16			
3.2	Projektdaten	20			
3.3	Einzugsgebiet und Nachfragevolumen	21			
3.3.1	Einzugsgebietsabgrenzung	21			
3.3.2	Nachfragevolumen Gegenwart	24			
3.3.3	Nachfragevolumen mittelfristig	25			
3.4	Regionales Wettbewerbsumfeld	26			

## URheberRECHTLICHER HINWEIS

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Der Begriff Gutachten steht für alle Formen der Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe sowie der Informationen, und diese gesamt unterliegen diesem urheberrechtlichen Hinweis. Es zählen hierzu unter anderem Daten, Datenreihen, Tabellen, Graphiken, Texte, Analysen, Berichte, Studien, Abhandlungen, Empfehlung oder Bewertungen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der bulwiengesa AG. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Der Auftragnehmer erteilt dem Auftraggeber, und dieser wiederum dem Nutzer, insbesondere das Recht, die Gutachten als PDF-Dokumente oder in anderen digitalen Formaten zu speichern, Ausdrücke zu erstellen und das Gutachten oder Teile davon innerhalb des üblichen Rahmens für Analysen, Bewertungen, Beschlussfassungen, Präsentationen, Prospekte, Pressemitteilungen zu nutzen. Unter anderem besteht dieses Nutzungsrecht im fachlichen Austausch gegenüber Bauherren, Investoren, Banken, öffentlicher Hand (Gemeinden, Städten, Kreisen, Ländern, Bund und zugeordneten Behörden), Vereinen, Verbänden, Zweckgesellschaften, Wirtschaftsprüfern und Verwahrstellen des Nutzers sowie Vertrieb oder Verkäufern. Die Quellenangabe ist obligatorisch. Umfangreiche Veröffentlichungen und Publikationen des Gutachtens oder Teilen davon, welche über das übliche Maß hinaus gehen, (z. B. im Rahmen von Auslegungsverfahren, Marketing-Produkte der bulwiengesa AG auf der Website des Auftraggebers oder Nutzers, Kampagnen in sozialen Medien) in analoger und digitaler Form sind im Vorfeld zwischen den Parteien abzustimmen und schriftlich gemäß dem Angebot und der Beauftragung zu bestimmen. Das Nutzungsrecht für PDF-Dokumente und andere Downloads ist zeitlich unbeschränkt.

Hamburg, der 29. Juli 2022

## VERZEICHNIS DER ABKÜRZUNGEN

AV	Ausgabenvolumen	LROP	Landes-Raumordnungsprogramm
ALQ	Arbeitslosenquote	MA	Marktanteil
ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich	MF	Mietfläche
BA	Bauabschnitt	MI	Mischgebiet
BAB	Bundesautobahn	MIV	Motorisierter Individualverkehr
BfLR	Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (jetzt: BBR)	MZ	Mittelzentrum
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung	NLS	Niedersächsisches Landesamt für Statistik
BGF	Bruttogeschossfläche	OG	Obergeschoss
BIP	Bruttoinlandsprodukt	ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
BHM	Bau- und Heimwerkermarkt	OTZ	Ortsteilzentrum
DIY	Do-it-yourself (Bau- und Heimwerkersortiment)	PH	Parkhaus
EFH	Einfamilienhaus	Pkw	Personenkraftwagen
EG	Erdgeschoss; auch Einheitsgemeinde bzgl. Gebietsgliederung	PP	Parkplätze/Stellplätze
EH	Einzelhandel	qm	Quadratmeter
EKZ	Einkaufszentrum	ROG	Raumordnungsgesetz
EW	Einwohner	SBWH	Selbstbedienungswarenhaus
EZG	Einzugsgebiet	SG	Samtgemeinde
FGZ	Fußgängerzone	SM	Supermarkt
FM	Fachmarkt	SO	Sondergebiet
GE	Gewerbe	SVP	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte
GfK	Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg	UE	Unterhaltungselektronik
GG	Gebrauchsgüter	UKZ	Umsatzkennziffer
GPK	Glas, Porzellan, Keramik	VA	Verbrauchsausgaben
GVZ	Güterverkehrszentrum	VG	Verkehrsgemeinschaft (süddeutsch: Verwaltungsgemeinschaft)
GZ	Grundzentrum	VKF	Verkaufsfläche
HAKA	Herrenoberbekleidung	VM	Verbrauchermarkt
HWS	Hauptwohnsitz	VZ	Versorgungszentrum
KES	Komplexer Einzelhandelsstandort	WA	Allgemeines Wohngebiet
KIKA	Kinderbekleidung	WPR	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
Kfz	Kraftfahrzeug	WZ	Wohnnahes Zentrum
KKZ	Kaufkraftkennziffer	ZVB	Zentraler Versorgungsbereich
Konz.	Konzessionär	ZUP	Zentraler Umsteigepunkt
LEP	Landesentwicklungsplan, Landesentwicklungsprogramm (Bayern, Baden-Württemberg)		
LK/Lkr.	Landkreis		
LM/VG	Lebensmittel/Verbrauchsgüter		

# 1 VORBEMERKUNG

## 1.1 Untersuchungsanlass

Die Gemeinde Neuenkirchen beabsichtigt eine Stärkung ihrer grundzentralen Versorgungsfunktion durch die Ansiedlung eines rd. 1.800 qm Verkaufsfläche (VKF) messenden Lebensmittel-Vollsortimenters.

Lebensmittel-Vollsortimenter stellen mit einem umfassenden Angebot für Nahrungs- und Genussmittel, Nahrungsergänzungsmittel, Kosmetik- und Körperpflegeartikel, sonstige Drogerieartikel sowie Heimtierfutter und Zeitungen/Zeitschriften das Rückgrat einer grundzentralen Versorgungsfunktion dar.

Zur Abbildung des o. g. Kernsortimentes mit etwa +/-20.000 Artikeln nebst einer Abrundung durch ein ergänzendes Nonfood- und Aktions Sortiment mit etwa 5-10 % Verkaufsflächenanteil werden standardmäßig um 2.000 qm Verkaufsfläche (VKF) benötigt. Ausreichend Begegnungsplatz in den Gängen, abgesenkte Regalhöhen für mehr Übersichtlichkeit und auch um den Bedürfnissen älterer Kunden entgegenzukommen sowie saisonale Aktionsflächen bedingen einen latent steigenden Flächenbedarf. Allein eine derzeit verbreitet vorgenommene Absenkung der Regalhöhen von 1,80 m auf 1,60 m erfordert für das gleiche Sortiment etwa 10 % mehr Verkaufsfläche. In ländlichen Räumen mit geringerer Nachfragebasis und schwachem bis mäßigem Kundenaufkommen kann ein Vollsortimentskonzept ggf. auch weiterhin noch auf geringerer Verkaufsfläche ab ca. 1.200 qm VKF umgesetzt werden, wenn die Verkehrsflächen eingeschränkt und das Sortiment verschlankt werden. Derartige Märkte werden jedoch typischerweise nicht in zentralen Orten (in Niedersachsen ggf. noch in einigen Grundzentren kleinster Stufe um ca. 2-3.000 Einwohner im Kernort), sondern in nachgeordneten Landgemeinden entwickelt.

In Neuenkirchen sind aktuell ein Aldi Discountmarkt mit etwa 800 qm VKF sowie ein kleinerer, von der Fa. Bünting als Combi-Markt betriebener Vollsortimenter mit etwa 1.300 qm VKF (inkl. Backshop) am Markt. Letzterer ist ein älteres Objekt, das in 2010 gem. Profilblatt im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) noch mit etwa 950 qm VKF geführt und seither offenbar unter Ausnutzung aller Flächenreserven im Baukörper auf das aktuelle Maß ausgebaut worden ist. Beide Märkte können die marktseitigen Anforderungen an die jeweiligen Betriebsform nur noch knapp erfüllen.

Aldi und Combi bilden zusammen mit einem Getränkemarkt, einem Sonderpostenmarkt und einem Modeshop einen Standortverbund, gelegen im Winkel der K 102 Bramscher Straße und L 70 Mettinger Straße am südlichen Siedlungsrand der Gemeinde. Beide Straßenzüge vereinigen sich nördlich des Standortes zur Ortsdurchfahrt Lindenstraße.

Im gewachsenen Ortskern, der sich nördlich anschließend ebenfalls um die Ortsdurchfahrt der Lindenstraße gruppiert, befanden sich in früheren Jahren weitere kleinere Lebensmittelgeschäfte, die jedoch bis auf je einen Fleischer, Backshop und eine Kaffeerösterei mit Ausschank geschlossen worden sind. Ein dort gelegener inhaberbetriebener Markt-Supermarkt mit knapp 800 qm VKF wurde von seinem Betreiber, der gleichzeitig eine regionale Bäckereikette betreibt, in eine Bäckerei-Produktionsstätte mit angeschlossenem Backshop und Café umgewandelt. Flächenreserven zur erneuten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes bestehen im gewachsenen Ortskernbereich nicht.

Die Nahversorgung konzentriert sich aktuell allein auf den Lagebereich zwischen Bramscher Straße und Mettinger Straße. Unter Ausnutzung der Zentralität dieses Standortes beabsichtigt die Gemeinde Neuenkirchen, diesen um einen marktgerechten Lebensmittel-Vollsorti-

timiter mit etwa 1.800 qm Verkaufsfläche (VKF) auf einem südlich direkt benachbarten Grundstück zu ergänzen. Die siedlungsstrukturelle Einbindung des gesamten Lagebereiches wird durch das westlich benachbart geplante Wohngebiet „Südlich Haarmeyers Kamp“, dessen zugehöriger B-Plan Nr. 35 bereits rechtskräftig ist, intensiviert.

Das Vorhaben wird Bestandteil einer bereits großflächigen Einzelhandelsagglomeration und ist darüber hinaus auch seinerseits großflächig. Es unterliegt damit den verbindlichen Zielen des LROP Niedersachsen 2017 zur Entwicklung großflächiger Einzelhandelsvorhaben, aufgeführt in Kap. 2.3.

Einschlägig sind im vorliegenden Fall insbesondere:

- das Kongruenzgebot (Kap. 2.3 Ziff. 03): das Vorhaben muss nach Art und Umfang der Versorgungsfunktion der Standortgemeinde entsprechen und seinen prospektiven Umsatz mehrheitlich, d. h. zu mindestens 70 %, mit Kunden aus dem zugeordneten grundzentralen Verflechtungsraum beziehen, hier der Samtgemeinde (SG) Neuenkirchen;
- das Konzentrationsgebot (Kap. 2.3 Ziff. 04), welches großflächige Einzelhandelsvorhaben in das zentrale Siedlungsgebiet (ZSG) des zentralen Ortes verweist;
- das Integrationsgebot (Kap. 2.3 Ziff. 05): großflächige Lebensmittelmärkte werden grundsätzlich in die Zentralen Versorgungsbereiche der zentralen Orte oder an einen Standort mit einem „engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang“ hierzu verwiesen, sofern nicht definierte Ausnahmetatbestände in Betracht genommen werden können;
- das Beeinträchtigungsverbot (Kap. 2.3 Ziff. 08): Nachzuweisen ist, dass von dem Vorhaben „ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung“ nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Diese Ziele sind im Vorwege der Standortentwicklung fachgutachterlich zu prüfen. Das Konzentrationsgebot kann in Neuenkirchen derzeit allerdings nicht durch Dritte geprüft werden, weil im LK Osnabrück im derzeit noch geltenden RROP 2004 bzw. in der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 die zentralen Siedlungsgebiete (ZSG) der zentralen Orte nicht räumlich abgegrenzt sind. Es obliegt in derartigen Fällen den Trägern der Regionalplanung, im Benehmen mit der jeweiligen Standortgemeinde eine Einzelfallentscheidung vorzunehmen.

Das städtebauliche Integrationsgebot ist üblicherweise prüffähig, wenn für die Standortgemeinde ein beschlossenes städtebauliches Konzept vorliegt, in welchem Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) ausgewiesen und abgegrenzt sind oder wenn derartige „Versorgungskerne“ auf regionaler Ebene z. B. durch die Träger der Regionalplanung fachlich bestimmt worden sind. Jedoch können faktisch vorhandene ZVB auch durch eine fachliche Einzelfallprüfung bestimmt und abgegrenzt werden. Für Neuenkirchen liegt kein kommunales Einzelhandelskonzept vor, doch gibt das RROP 2004/2010 Hinweise auf das Vorhandensein integrierter Versorgungskerne in den zentralen Orten des Kreises. In der zeichnerischen Darstellung besteht hierfür ein Planzeichen (rote Schraffur), auf welches die Textfassung der Teilfortschreibung Einzelhandel in Ziff. 03 Satz 13 hinweist:

*„In den in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Versorgungskernen ist eine Ansiedlung bzw. Erweiterung von großflä-*

*chigen Einzelhandelsprojekten raumordnerisch verträglich, sofern das Vorhaben der jeweiligen grund- und mittelzentralen Versorgungsfunktion entspricht und durch das Vorhaben bzgl.*

- *des periodischen Bedarfs in Mittelzentren insgesamt die Verkaufsflächendichte von 1,1 m VKF/EW und in Grundzentren von 0,9 m VKF/EW und*
- *des aperiodischen Bedarfs in Mittelzentren insgesamt die gesamte Verkaufsflächendichte von 2,3 m VKF/EW und in Grundzentren von 1,5 m VKF/EW*

*nicht überschritten wird“.*

*Dabei ist für die Berechnung dieses Schwellenwertes das jeweilige gesamte Gemeindegebiet maßgeblich. Insbesondere bei deutlicher Überschreitung des periodischen Schwellenwertbereiches sind bei zukünftigen Ansiedlungsvorhaben nähergehende Aussagen zur möglichen Überversorgung von Seiten des Investors oder der Gemeinde vorzunehmen“.*

Als Ausweisungs- und Abgrenzungskriterien für städtebaulich integrierte Versorgungskerne führt das RROP auf (Teilfortschreibung Einzelhandel 2010, Begründung zu Ziff. 03, Seite 7):

*„Kriterien sind bei seiner Ausweisung und Abgrenzung insbesondere:*

- *vollständiges Einzelhandelsangebot vor allem im kurzfristigen Bedarfsbereich (Grundzentren) und mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich (Mittelzentren),*
- *Funktionsmix aus Handel, anderen zentralörtlichen Funktionen (öffentliche Einrichtungen)*

*und breit gefächertem Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebot,*

- *städtebaulich-integrierte Lage mit Nutzungsverdichtung,*
- *gute verkehrliche Erreichbarkeit insbesondere mit dem ÖPNV“.*

Diese Kriterien sind länderübergreifend üblicherweise auch relevant für die fachgerechte Bestimmung und Abgrenzung von Zentralen Versorgungsbereichen.

Mit dem Maßstab der Verkaufsflächendichte führt das RROP ein weiteres Prüfkriterium ein, welches allerdings durch vertiefte Einzelfallbetrachtung auch überwindbar ist, mithin den Status eines raumordnerischen Grundsatzes bzw. einer Risikoindikation genießt.

Für Neuenkirchen stellt das RROP einen Versorgungskern dar, dem der damals bereits existierende Verbundstandort an der Bramscher Straße nicht zugerechnet ist. Er wird vielmehr als „Standort mit besonderen Funktionen“ gekennzeichnet (s. Profilblatt 18.1 Neuenkirchen Bramscher Straße/Mettinger Straße im Anhang zur Teilfortschreibung Einzelhandel 2010). Seine Entwicklungsperspektive ist mit „Bestandsicherung“ umschrieben und wie folgt konkretisiert:

*„Wegen der Konkurrenzsituation des Ortskerns wird eine Ausweitung der Angebote mit zentrenrelevanten Sortimenten als raumordnerisch nicht verträglich eingestuft. Künftig sind nur nicht zentrenrelevante Sortimente entsprechend der im RROP festgelegten Liste mit Leitsortimenten verträglich.“*

Dieser Entwicklungsperspektive stünde die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes im Lagebereich Bramscher Straße insoweit entgegen.

Allerdings hat sich das Konkurrenzverhältnis zum gewachsenen Ortskern zwischenzeitlich aufgelöst, da dieser für die Nahversorgung nach Aufgabe des Lebensmittelmarktes keine Rolle mehr spielt. Nahversorgungsrelevante Angebote sind fast ausschließlich an der Bramscher Straße ansässig und dienen als reichweiten- und kundeninduzierende Anker für die übrige Handels- und Dienstleistungslandschaft in Neuenkirchen. Daher hat die 2010er Situation heute keinen Bestand mehr.

Eine aktuelle fachliche Überprüfung der Ortslage Neuenkirchen auf das Vorhandensein und die räumliche Ausdehnung eines Zentralen Versorgungsbereiches durch die bulwiengesa AG kam unter Einbeziehung der zwischenzeitlichen städtebaulichen und marktseitigen Entwicklung in Neuenkirchen sowie auch einschlägiger Rechtsprechung des OVG Lüneburg<sup>1</sup> zum Ergebnis, dass der Ortskern im Sinne eines Versorgungskernes sich aus heutiger Sicht entlang der Ortsdurchfahrt Lindenstraße bis zum Lagebereich Bramscher Straße erstreckt und diesen einschließt.

Ohne den Lagebereich Bramscher Straße besäße Neuenkirchen heute keinen Versorgungskern mehr, da es dem gewachsenen Ortskern an einem „vollständigen Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich“ mit lediglich je einer Bäckerei, Fleischerei und einem Kaffeeröster (sowie kleinen Teilsortimenten für Heimtierfutter und Lebensmittel aus regionaler Produktion bei anderen Anbietern) ganz erheblich mangelt. Die tatsächliche Nahversorgung – insbesondere auch im Rahmen des grundzentralen Versorgungsauftrags adressiert an die umgebende Samtgemeinde – befindet sich am Verbundstandort Bramscher Straße/Mettinger Straße.

<sup>1</sup> Vgl. OVG Lüneburg 17.5.2013 Az 1 ME 56/13 2 B 29/11 und 29.09.2014, Az.: 1 MN 102/14 sowie Arbeitshilfe zum LROP, Ziff. 5.9

=> Vgl. hierzu ausführlich:  
Evaluierung eines Zentralen Versorgungsbereiches – Grundzentrum Neuenkirchen, bulwiengesa AG vom [28. Juli 2022](#).

Das Vorhabengrundstück in Ecklage Bramscher Straße/Im Nihen schließt unmittelbar an den vorhandenen Verbundstandort an und soll mit diesem zur Beförderung des gegenseitigen Kundenaustausches durch eine Überwegung für Fußkunden und Radfahrer direkt verbunden werden. Die Weiterverfolgung des Vorhabens führt insoweit konkludent (oder durch vorherige entsprechende Beschlussfassung durch den Rat) geplant zur Ausweitung des Zentralen Versorgungsbereiches auf das Vorhabengrundstück.

Die o. g. Evaluierung des Zentralen Versorgungsbereiches für die Gemeinde Neuenkirchen kommt insoweit zu zwei für die Projektentwicklung relevanten Resultaten:

1. Es besteht ein faktischer Zentraler Versorgungsbereich, welcher den historisch gewachsenen Ortskern sowie entlang der Lindenstraße ausgreifend den Verbundstandort Combi/Aldi/Postenbörse/Getränke Hoffmann einschließt.
2. Das Vorhabengrundstück schmiegt sich räumlich und funktional an den Zentralen Versorgungsbereich an und erweitert diesen bei Weiterverfolgung des Vorhabens um den neu angesiedelten Lebensmittel-Vollsortimenter.

Zur Umsetzung des Konzentrationsgebotes kann auf Indizien zurückgegriffen werden:

1. Das direkt benachbarte Aldi-Grundstück ist lt. Aussage im RROP 2010/ dem zentralen Ort zuzurechnen.

2. Schlüssiger Siedlungsrand könnte unter Einbeziehung des Vorhabengrundstücks von der Bramscher Straße über die Straße Im Nihen viertelkreisförmig nach Westen zum Weeser Damm gezogen werden.
3. Dieser würde auch durch die Siedlungserweiterung des BPl. Nr. 35 „Südlich Haarmeyers Kamp“ gestützt.

Gemäß der vorgeschalteten Evaluierung des Zentralen Versorgungsbereiches und unter der Maßgabe, dass das Vorhabengrundstück dem zentralen Siedlungsgebiet (ZSG) des Grundzentrums Neuenkirchen zuzurechnen ist, wird das Konzentrations- und Integrationsgebot am Vorhabenstandort eingehalten.

Eine planbegleitende Auswirkungsanalyse hat somit das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot zu prüfen. Für die Standortgemeinde ist im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung zudem die Frage einer ausreichenden Tragfähigkeit der Planung von Relevanz. Die Vorhabenträgerin HTB NVZ Neuenkirchen Bramsche GmbH beauftragte die bulwiengesa AG, Hamburg, mit der Anfertigung einer vorhabenbezogenen Standort- und Einzelhandelspotenzialanalyse, bestehend aus den Komponenten

1. Evaluierung des Zentralen Versorgungsbereiches für das Grundzentrum Neuenkirchen, vorgelegt am 22. Februar 2022 sowie mit geringen redaktionellen Änderungen erneut am 28. Juli 2022.
2. Projektbezogene Tragfähigkeits- und Auswirkungsanalyse, welche hiermit vorgelegt wird.

Die Arbeiten wurden im Wesentlichen im November 2021 und im Februar/März 2022 durchgeführt. Geringfügige redaktionelle Änderungen wurden im Juli 2022 nachgetragen.

## 1.2 Untersuchungsinhalt und Methodik

Die durchgeführte Analyse folgt einschlägigen Standards, die u. a. gerichtlich an projektbezogene Wirkungsanalysen für großflächige Einzelhandelsprojekte gestellt werden<sup>2</sup>. Sie beinhaltet folgende wesentliche Untersuchungsinhalte:

- Kurzdarstellung wesentlicher Merkmale des Makrostandortes (Einwohnerzahl und -entwicklung, soziodemografische Eckdaten, Stellung in der Raumordnung, Verkehrsinfrastruktur).
- Kurzcharakteristik des Mikrostandortes unter marktanalytischen, verkehrlichen und stadträumlichen Gesichtspunkten sowie Prüfung auf siedlungsstrukturelle Integration. Diese Prüfung wurde bereits durchgeführt im Rahmen der Evaluierung des Zentralen Versorgungsbereiches in Neuenkirchen. Das Ergebnis wird in die Auswirkungsanalyse übernommen.
- Projektbeschreibung in Form einer Darstellung wesentlicher Grundzüge der Planung wie Dimensionierung, Sortimentsgliederung, Funktionalität, Kunden- und Verkehrserschließung sowie eine grundsätzliche Aussage zur Marktgängigkeit von Standort und Planung.
- Bestimmung und Abgrenzung eines vorhabenrelevanten Einzugsgebietes auf Basis einer fachlichen Einschätzung unter Heranziehung topografischer, siedlungsstruktureller und verkehrlicher Faktoren sowie der Analyse des umgebenden Wettbewerbsnetzes.

<sup>2</sup> U. a. BVerwG (A 64.07 vom 12.08.2009), aufgenommen vom OVG Rheinland-Pfalz (C 10758 vom 17.04.2013). Von einer gutachterlichen Untersuchung könne verlangt werden, dass sie mit den zurzeit ihrer Erstellung verfügbaren Erkenntnismitteln unter Beachtung der dafür erheblichen Umstände sachgerecht und damit methodisch fachgerecht entwickelt worden ist. Insoweit beschränke sich die gerichtliche Kontrolle der Untersuchung darauf, ob eine geeignete fachspezifische Methode gewählt wurde, ob die Prognose nicht auf unrealistischen Annahmen beruhe und ob das Prognoseergebnis einleuchtend begründet worden sei.

Ein marktrealistisches Einzugsgebiet kann vom zugeordneten raumordnerischen Verflechtungsraum einer Standortgemeinde (hier: Samtgemeinde Neuenkirchen als grundzentraler Kongruenzraum) abweichen. Für das Kongruenzgebot prüfrelevant ist der grundzentrale Kongruenzraum.

- Berechnung der ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumina im Einzugsgebiet für das projektrelevante Kernsortiment „Periodischer Bedarf“. Sie werden als Brutto-Werte (d. h. inkl. MwSt.) berechnet und sind bereits um Ausgaben, die im Distanz- und Onlinehandel getätigt werden, bereinigt. Zum Periodischen Bedarf zählen die Teilsortimente
  - Nahrungs- und Genussmittel,
  - Reformwaren (Nahrungsergänzungsmittel/Vitaminpräparate)
  - Drogerieartikel/Kosmetik,
  - Zeitungen/Zeitschriften und
  - Heimtierfutter.

Der Periodische Bedarf entspricht weitestgehend den „nahversorgungsrelevanten“ Sortimenten gem. LROP und gem. der meisten regionalen und kommunalen Einzelhandelskonzepte. Zuweilen als nahversorgungsrelevant eingestufte Sortimente, die in Lebensmittelmärkten nicht geführt werden (z. B. apothekenpflichtige Arzneimittel und Blumen/Floristik), sind ausgeklammert.

Der Periodische Bedarf trägt etwa 90 bis 95 % zum Umsatz eines typischen Lebensmittel-Vollsortimenters der vorgesehenen Dimensionierung bei. Der Rest wird durch Randsortimente in diversen Warengruppen erwirtschaftet und kann in der Wirkungsanalyse vernachlässigt werden, da sie über ein breites Sortimentspektrum streuen, etwaige Verdrängungseffekte dadurch stark verwässern und entsprechende Beeinträchtigungen somit auch ohne eingehende Untersuchung ausgeschlossen werden können.

Die Ermittlung des zugehörigen Nachfragevolumens erfolgt durch Gewichtung bundesdurchschnittlicher Pro-Kopf-Ausgaben für diese Warengruppe durch den lokalen Kaufkraftindex und, weil die Ausgaben für unterschiedliche Konsumgüter nicht linear, sondern mit unterschiedlicher Elastizität auf Veränderungen des Einkommensniveaus reagieren, zusätzlich durch einen sortimentspezifischen Elastizitätskoeffizienten<sup>3</sup>.

Da in der Samtgemeinde in beachtlichem Umfang Wohnbauland entwickelt wird und somit Einwohnerwachstum zu erwarten ist, ferner die ladenhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben für Periodischen Bedarf kontinuierlich steigen, ergänzen wir die Gegenwartsbetrachtung um eine Mittelfristprognose bis etwa 2025/2026. Sie gestattet eine Abwägung der ermittelten Projektwirkungen vor dem Hintergrund der erwartbaren Marktentwicklung.

Die Berechnung des Nachfragevolumens für die Ausgangslage erfolgt anhand der letztberechneten Pro-Kopf-Ausgaben 2019/2020 vor Ausbruch der Covid-19-Pandemie. Sie bewirkte in 2020 einen starken Nachfrageanstieg für Lebensmittel und Periodischen Bedarf um etwa +10 %, der auch in 2021 anhielt. Als Ausdruck einer Anomalie verwendet die bulwiengesa AG diese erhöhten Verbrauchsausgaben nicht für prognostische Marktanalysen. Unsere Mittelfristprognose bis 2025/2026 beinhaltet eine Korrektur dieses Peaks, die von vielen Akteuren nach Abklingen der Pandemie erwartet wird. Auch ein sich jüngst abzeichnender forciertes Preisanstieg für Lebensmittel ist in der Mittelfristprognose nicht berücksichtigt.

- Vollerhebung und Leistungsbewertung (Umsatzschätzung) des vorhandenen Einzelhandels im untersuchungsrelevanten Sortiment Periodischer Bedarf im Einzugsgebiet sowie in relevanten

<sup>3</sup> Der Elastizitätskoeffizient wird von bulwiengesa regelmäßig berechnet, indem das Ausgabeverhalten privater Haushalte im Rahmen der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe des Statistischen Bundesamtes (EVS) nach Einkommensklassen ausgewertet wird.

Lagebereichen im Umfeld, gegliedert nach Lagebereichen. Soweit verfügbar werden reale Umsätze herangezogen, ansonsten erfolgt die Umsatzbewertung des Wettbewerbsnetzes durch die Gewichtung der erhobenen Verkaufsflächen mit betreiber-, betriebstypen- und branchenspezifischen Flächenproduktivitäten, gewichtet um Lage- und Objektmerkmale.

Auch an sich branchenfremde Formate, die auf Teilsortimenten Periodischen Bedarf anbieten (z. B. Zoo-Fachmärkte, Sonderpostenmärkte, Kleinpreiskaufhäuser) werden flächen- und umsatzanteilig berücksichtigt.

Bei der Wettbewerbserhebung berücksichtigen wir vorwegnehmend im Sinne einer größtmöglichen Aktualität auch wettbewerbsrelevante Einzelhandelsplanungen, soweit diese baurechtlich bereits hinreichend abgesichert sind und Betreiber/Betriebstyp bekannt sind; die Planung mithin operationalisierbar und ihr Markteintritt sicher zu erwarten ist.

- Ermittlung der Kaufkraftbindung im Kernsortiment Periodischer Bedarf im projektrelevanten Einzugsgebiet im Rahmen einer plausiblen Kaufkraftstrom-Modellrechnung.

Die aus einem klassischen Gravitationsmodell von Prof. Bruno Tietz abgeleitete und von der bulwiengesa AG weiterentwickelte Kaufkraftstrom-Modellrechnung führt Nachfrage- und Umsatzberechnung sowie – sofern verfügbar – auch empirische Befunde zum Einkaufsverhalten und zur Besucherherkunft an einschlägigen Standorten zu einer schlüssigen Modellrechnung zusammen, in der die Umsatzherkunft des Einzelhandels im Untersuchungsraum sowie die Verteilung der Nachfrage der Einwohner im Einzugsgebiet auf die verfügbaren Einkaufsalternativen erklärt werden.

Steuerungsparameter ist der Nachfrageanteil (=Kaufkraftbindung), den ein Standort auf sich vereinigen kann. Die im Einzugs-

gebiet ansässigen Haushalte haben stets die Wahl zwischen mehreren, in verdichteten Räumen auch zwischen einer Vielzahl von Einkaufsalternativen. Determinanten der Einkaufsstättenwahl sind dabei regelmäßig Distanz, Erreichbarkeit / Verkehrerschließung / Anfahraufwand, Angebotsattraktivität, Angebotsgenre, Marktauftritt, Funktionalität, relative Attraktivität zum Wettbewerb.

- Die Modellrechnung erklärt – zunächst für die Ausgangslage  $t_0$  – für jede Marktzone des Einzugsgebietes schlüssig die Verteilung der ansässigen Nachfrage auf die verfügbaren Einkaufsalternativen und vice versa deren Umsatzhöhe und seine räumliche Zusammensetzung. Anschließend wird der Markteintritt des Untersuchungsvorhabens in das Ausgangsszenario simuliert, die Marktverteilung neu berechnet und die dadurch ausgelösten Verdrängungseffekte ermittelt.

Im vorliegenden Fall geschieht dies zweistufig:

1. Der Markteintritt wird zunächst für einen kurzfristigen Zeitpunkt in der Gegenwart mit dem aktuellen Nachfragevolumen berechnet und ausgewertet ( $t_1$ ).
2. In der 2. Stufe schreiben wir die Kaufkraftstrom-Modellrechnung nach Eintritt des Planvorhabens mittelfristig fort und berechnen die Zielumsätze des Planvorhabens wie auch des übrigen Wettbewerbsnetzes vor dem Hintergrund der mittelfristig absehbaren Nachfrage für den Zeithorizont ca. 2025/2026 neu ( $t_2$ ). Die 2. Stufe unterstützt die Abwägung der im ersten Schritt ermittelten Projektwirkungen. Bei einer Projektentwicklung, die in einen fallenden Markt eintritt, verschärfen sich projektbedingte Umsatzumverteilungen im Zeitablauf durch den weitergehenden Nachfrageverfall, was bei der städtebaulichen Risikobewertung entsprechend zu berücksichtigen ist. Bei einem steigenden Nachfragevolumen hin-

gegen können Verdrängungseffekte im Zeitablauf durch Nachfragewachstum gemildert oder ausgeglichen werden – was die Spielräume für eine Inkaufnahme von Verdrängungswirkungen erhöhen kann.

- Abschließend erfolgt eine zusammenfassende Projektbewertung unter marktanalytischen und versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten sowie eine Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Wirkungen auf benachbarte zentrale Standorte der Nahversorgung sowie das dezentrale Nahversorgungsnetz der Umgebung. Wir unterziehen das Vorhaben hierbei einer Prüfung auf Konformität mit den Zielsetzungen des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen 2017 und der zusätzlichen Leitlinien des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Osnabrück 2004/2010. Der Prüf-Fokus liegt hierbei auf dem Kongruenzgebot und dem Beeinträchtigungsverbot.

### 1.3 Quellen

Die Aussagen, Berechnungen und Einschätzungen beruhen auf folgenden Ressourcen:

- Vor-Ort-Recherchen mit Begehung des Standortes;
- Erhebung und Umsatzbewertung des Einzelhandels im Einzugsgebiet des Vorhabenstandortes im Kernsortiment Periodischer Bedarf sowie an ausgewählten Standorten der Peripherie nebst Recherche anhängiger Planvorhaben;
- Auswertung relevanter Statistiken, zugänglicher Unterlagen und Materialien sowie handelspezifischer Kenndaten;
- Amtliche und gemeindliche Quellen zu Einwohnerstand, Einwohnerprognose und Baulandentwicklung, ergänzt um kleinräumige Einwohnerdaten der Fa. Microm.
- Konsumrelevante Kaufkraftkennziffern der Fa. MB Research auf Gemeinde- und Baublockebene;
- Gemeindegrenze Pendlerdaten der Bundesagentur für Arbeit;
- Angaben und Projektunterlagen der Auftraggeberin;
- Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017
- Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Osnabrück 2004/2020
- Zur Berücksichtigung umgebender Zentraler Versorgungsbereiche werteten wir kommunale Einzelhandelskonzepte, soweit verfügbar, aus (Bramsche 2009, Mettingen 2016, Recke 2021). Für Ankum und Fürstenau wurden Standortklassifizierungen des RROP 2004/2010 herangezogen.
- Glossar und Begriffserläuterungen: Die bulwiengesa AG folgt den Begriffsdefinitionen zur Einzelhandels-Marktanalyse der gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. Ein umfangreiches Glossar lässt sich unter folgender Quelle abrufen: <https://www.gif-ev.de/gif-glossar/show/glossar-einzelhandel>

## 2 MAKRO-STANDORT NEUENKIRCHEN

### 2.1 Raum- und Siedlungsstruktur, zentralörtliche Funktion

Die etwa 4.600 Einwohner zählende Gemeinde Neuenkirchen ist Verwaltungssitz und Grundzentrum für die rund 10.300 Einwohner zählende gleichnamige Samtgemeinde, der neben Neuenkirchen die Mitgliedsgemeinden Voltlage (nordwestlich benachbart) mit rd. 1.800 Einwohnern sowie Merzen (nördlich benachbart) mit rd. 3.800 Einwohnern angehören. Etwa um 3.400 Einwohner leben im Kernort und seiner unmittelbaren Umgebung, weitere 1.200 leben in weitläufigen Streusiedlungen und Hofstellen ohne nennenswerte Siedlungsschwerpunkte im weitläufigen Gemeindegebiet.

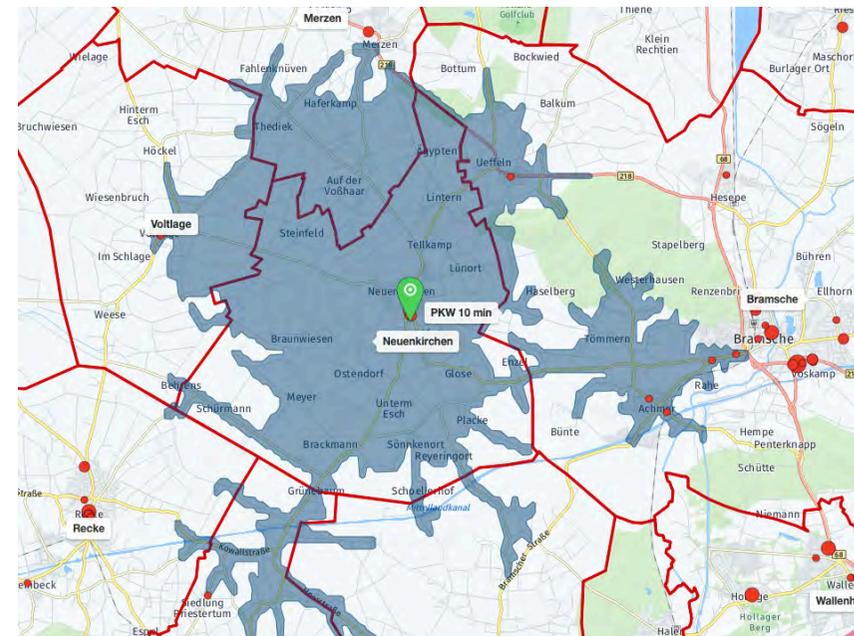
Das bäuerlich geprägte Samtgemeindegebiet, eingebettet in eine wellige Landschaft zwischen den Ankumer Höhen im Norden und der Ibbenbürener Bergplatte im Süden, umfasst eine Fläche etwa 153 qkm und ist mit rd. 67 Einwohnern/qkm vergleichsweise dünn besiedelt. Topografisch prägend ist ferner der das südliche Gemeindegebiet berührende Mittellandkanal mit begrenzten Querungsmöglichkeiten und dem südlich auf Westerkappeler Gebiet anschließenden, etwa 1.000 ha umfassenden Naturschutzgebiet der Düsterdieker Niederung, welche keine bedeutenden Straßenquerungen aufweist.

Die Samtgemeinde liegt etwa 25 km nordwestlich des Oberzentrums Osnabrück und gleichzeitig am Westrand des gleichnamigen Kreises. Nach Süden und Südwesten bestehen gemeinsame Gemeindegrenzen zwischen Neuenkirchen und den im Landkreis Münster (NRW) gelegenen Gemeinden Westerkappeln, Mettingen und Recke, die ebenfalls als Grundzentren klassifiziert sind.

Nördlich der Samtgemeinde liegen die Grundzentren Fürstenau und Ankum; im Osten das regionale Mittelzentrum Bramsche.

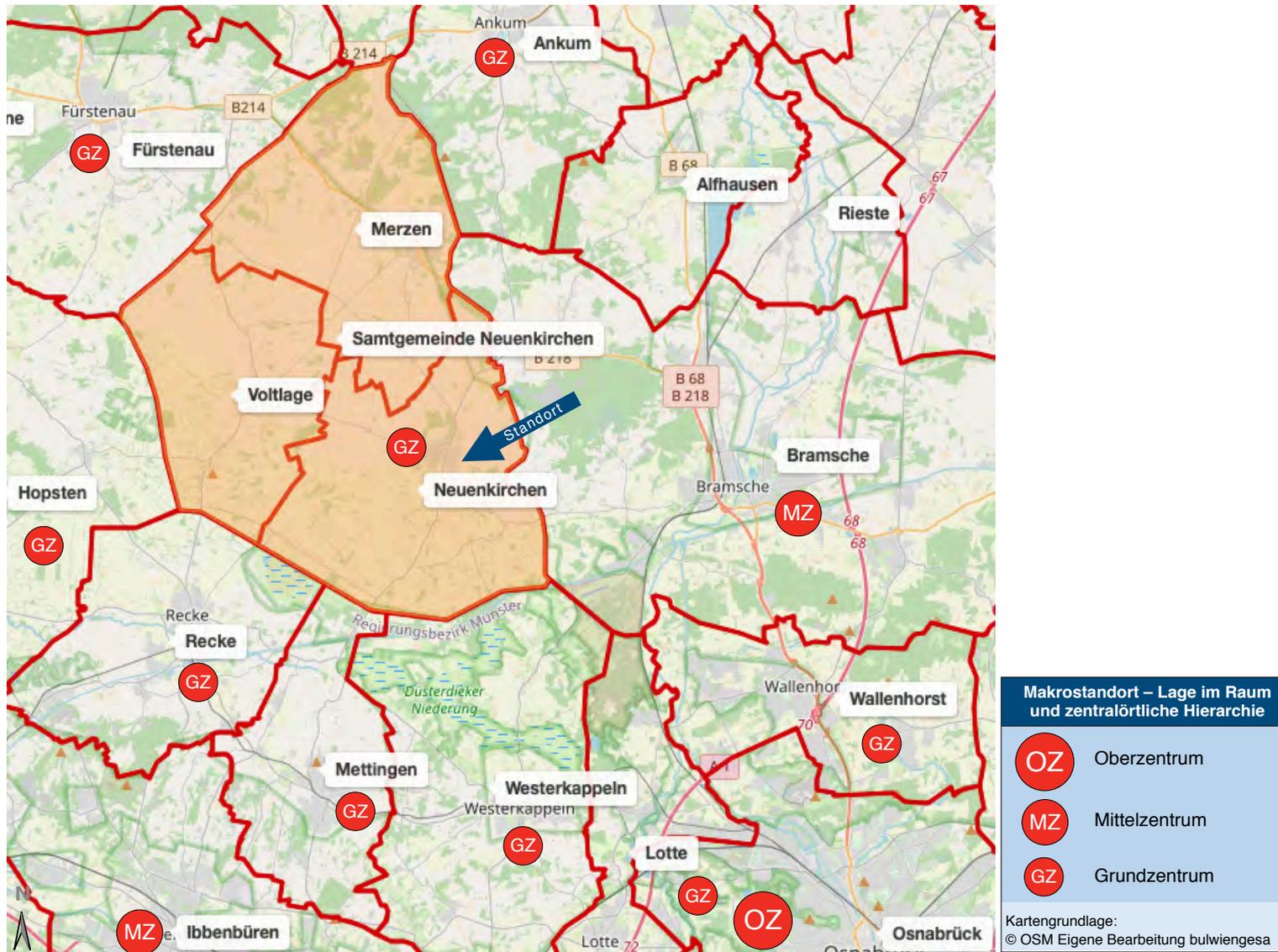
### 2.2 Verkehrserschließung

Die Gemeinde Neuenkirchen wird im nordöstlichen Gemeindegebiet von der B 218 Bramsche – Ueffeln – Merzen – Fürstenau berührt und liegt ansonsten abseits überregionaler Verkehrsträger. Regionale Bedeutung haben die L 70 Ueffeln (B218) – Neuenkirchen – Mettingen/Recke, die K 102 Neuenkirchen – Bramsche (B 68 nach Osnabrück), die K 154 Neuenkirchen – Fürstenau mit Abzweig K 108 nach Merzen sowie die K 105 nach Voltlage.



Übersicht: Gemeinde Neuenkirchen, Nahversorgungsnetz (rote Punkte), 10-Minuten Fahrisschone um den Lagebereich Bramscher Straße.

Kartengrundlage: OSM/eigene Bearbeitung bulwiengesa AG



Innerörtlicher Hauptverkehrsträger ist die Ortsdurchfahrt Lindenstraße der L 70, welche sich am südlichen Ortsrand in die L 70 Mettinger Straße und die stärker befahrene K 102 Bramscher Straße verzweigt. Um die L 70 gruppiert sich auf mittlerweile nahezu ganzer Länge der Siedlungsquerung der Ortskern; eine unbedeutende Abzweigung besteht hier noch im Nordwestteil um die Alte Poststraße, welche als Voltlager Straße (K 105) durch nahezu unbesiedeltes Gebiet nach Voltlage weiterführt.

Die vorstehende Darstellung der 10-Minuten-Pkw-Fahrisonchronen (ausgehend vom Verbundstandort Bramscher Straße), welche verkehrsmittelübergreifend als allgemein akzeptierte Anfahrtszeit für Einrichtungen der Grund- und Nahversorgung gelten, zeigt dass hierüber gerade eben die Ortslagen der Mitgliedsgemeinden Voltlage und Merzen sowie knapp die Kernstadt von Bramsche sowie die Ortskerne Mettingen und Recke erreicht werden können. Dies deutet einerseits auf relativ gute Voraussetzungen für eine eigenständige Nahversorgungsstruktur in Neuenkirchen hin, andererseits jedoch besteht auch eine erhebliche Herausforderung darin, die Mitgliedsgemeinden an das Grundzentrum zu binden, denn innerhalb dieser Anfahrisonchone können von dort auch konkurrierende – und handelsseitig durchaus umfassender ausgestattete – Grundzentren, namentlich Recke, Fürstenau und Ankum aufgesucht werden. Ebenso bestehen auch für die Mitgliedsgemeinden distanzbedingt recht gute Möglichkeiten einer Eigenversorgung, die vor allem im einwohnerstärkeren Merzen auch entsprechend ausgebaut sind.

Der ÖV ist schwach entwickelt und stützt sich auf die regionale Buslinie 610 Osnabrück HBF – Bramsche – Merzen – Fürstenau mit immerhin stündlicher Taktung, welche über zwei Haltestellen in Ortslage Neuenkirchen verfügt und insbesondere für Berufspendler in die übergeordneten Zentren bedeutsam ist. Ein Bahnanschluss besteht nicht.

## 2.3 Einwohnerentwicklung und Einwohnervorausschau

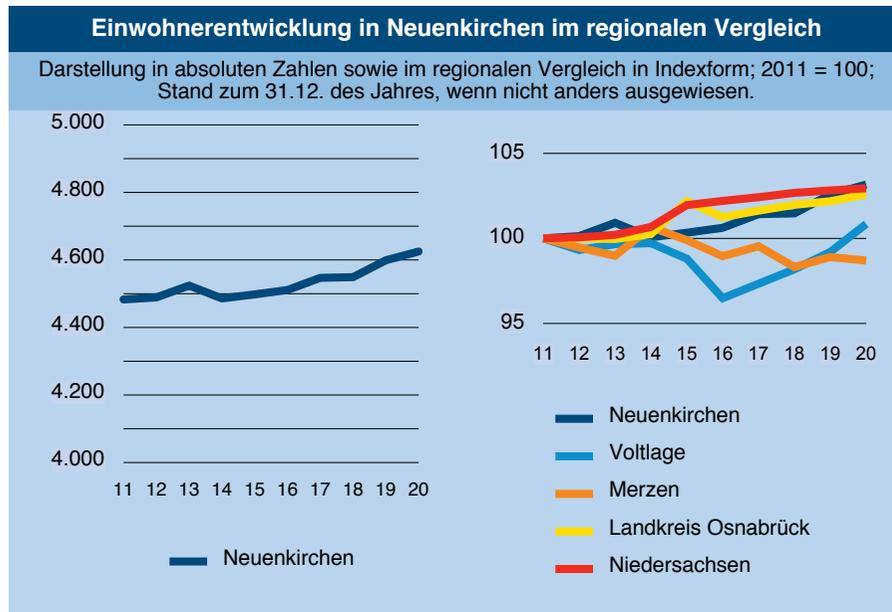
Neuenkirchen zählt zum 31.12.2020 gemäß amtlicher Fortschreibung 4.625 Einwohner mit Hauptwohnsitz, davon sind etwa 3.400 dem Kernort und seiner unmittelbaren (fußläufigen) Umgebung zuzurechnen<sup>4</sup>. Weitere rd. 1.200 leben gestreut im weitläufigen Gemeindegebiet. Marktanalytisch ist dies insoweit bedeutsam, als diese Haushalte ihre Nahversorgung weitestgehend pkw-gestützt erledigen und deshalb in höherem Maße als die Bewohner des Kernortes auch auswärts orientierbar sind.

Insbesondere seit 2015 steigt der Einwohnerstand deutlich an (2020 zu 2011: +3,2 %; 2020 zu 2015: +2,8 %). Die Gemeinde Neuenkirchen bewegt sich damit auf dem Trendpfad des Landkreises Osnabrück wie auch des Landes Niedersachsen.

Die Mitgliedsgemeinden entwickelten sich verhaltener: In Merzen geht die Einwohnerzahl tendenziell marginal zurück (2020 zu 2011: -1,1 %), während Voltlage durch Neubautätigkeit einen rückläufigen Trend nach 2016 auffangen konnte und seither wächst (2020 zu 2011: + 0,8 %; 2020 zu 2016: +4,5 %).

Die amtliche Einwohnervorausschau (Basisjahr 2017) sieht auf Kreis- und Landesebene einen Aufwärtstrend voraus, der auf Grund sinkender Zuwanderung bis dato nicht ganz erreicht wird. Kleinstädtisch jedoch prägt die Baulandentwicklung der Kommunen den Einwohnerverlauf in erheblichem Maße – jedenfalls soweit zusätzlicher Wohnraum bzw. Bauplätze vom Markt absorbiert werden. Dies ist in Neuenkirchen aktuell der Fall.

<sup>4</sup> Quelle: Kleinräumige Baublockdaten der Fa. Microm, harmonisiert auf die amtliche Einwohnerfortschreibung des Landesamtes für Statistik Niedersachsen

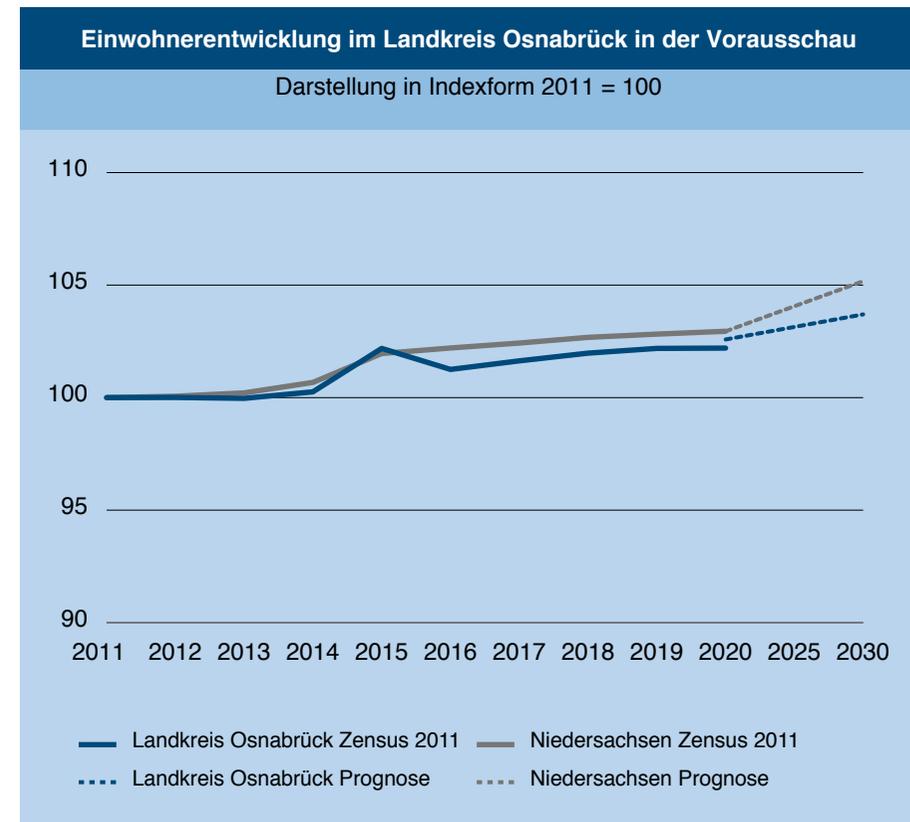


Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen 2020

Die Parzellen des für die Gemeinde bedeutsamen, westlich zum Verbundstandort Bramscher Straße benachbarten Neubaugebiet im BPl. Nr. 35 „Südlich Haarmeyers Kamp“ sind nach zwischenzeitlichem Satzungsbeschluss in kurzer Zeit vollständig verkauft. Die Nachfrage überstieg nach Auskunft der Gemeinde das Angebot erheblich.

Auch in Voltlage und Merzen werden aktuell Neubaugebiete entwickelt bzw. planerisch eingeleitet. Wir rechnen die dort erwartbaren Einwohner im Sinne eines Worst Case-Ansatzes jedoch rundgerechnet nur zur Hälfte auf die Einwohnerentwicklung der jeweiligen Gemeinde an und berücksichtigen damit Binnenumzüge und demographisch bedingte Rückgänge im Altbestand.

Hintergrund sind vergleichsweise niedrige Bodenpreise, die den Zugang bauwilliger Haushalte trotz der ländlichen Lage begünstigen. Zudem können die Gemeinden ihren Haushalten recht gute Grundversorgungseinrichtungen (Nahversorgung, Kita, Grundschulen, hausärztliche Versorgung; im zentralen Ort, tw. im Merzen auch Sekundarstufe 1, weitere, therapeutische Einrichtungen, Dienstleistungen).



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen 2020

Aktuelle Baulandentwicklung im Einzelnen:

- Neuenkirchen  
 B-Plan Nr. 35 „Südlich Haarmeyers Kamp“ (Bauleitplanverfahren abgeschlossen). Einwohnereffekt um ca. +300 Einw., mittelfristig auf die Einwohnerzahl angerechnet ca. +160 im Kernort. Für die Außenbereiche gehen wir von einem leichten Einwohnerrückgang aus.
  
- Voltlage  
 B-Plan Nr. 22 „Östlich Sterthauk“ (Bauleitplanverfahren abgeschlossen!) ca. 20 WE, ca. 60 Ew.  
 B-Plan Nr. 23 „Südlich Karlsstraße“ (Bauleitplanverfahren noch nicht abgeschlossen – Änderungen noch möglich) ca. 15 Bauplätze, ca. 45 Ew.  
 B-Plan Nr. 24 „Nördlich Schulstraße“ (Größe des Geltungsbereiches ca. 1,3 ha, Aufstellungsbeschluss gefasst), ca. 5-8 Bauplätze, ca. 15-20 Ew.  
 B-Plan Nr. 25 „Südlich Neuenkirchener Straße“ (Größe des Geltungsbereiches ca. 3,75 ha, Aufstellungsbeschluss gefasst), ca. 30 WE/ca. 90 Ew.  
  
 Gesamteffekt ca. +200-250 Ew., mittelfristig auf die Einwohnerzahl angerechnet ca. +110.
  
- Merzen  
 B-Plan Nr. 20 Nördlich der Bundesstraße (vis a vis Combi): ca. 45 Bauplätze, ca. 120 Ew., noch im Bauleitverfahren;
  
- B-Plan Nr. 21 Östlich Overbergstraße: ca. 45 Bauplätze, ca. 120 Ew. ca. um 30 Bauplätze, ca. 90 Ew., noch im Bauleitverfahren.  
  
 Gesamteffekt ca. +300-350 Ew., mittelfristig auf die Einwohnerzahl angerechnet ca. +160.

Auf Basis gerundeter Zahlen dürfte die Einwohnerzahl der Samtgemeinde mittelfristig somit um ca. +430 auf etwa 10.700 zulegen können (+4,2 %). In der Gemeinde Neuenkirchen sind knapp 4.800 Einwohner (+3,6 %) zu erwarten. Diese Werte werden in die Mittelfristprognose der Auswirkungsanalyse übernommen.

Erwartete Einwohnerentwicklung in der Samtgemeinde Neuenkirchen				
	2020	2025/2026	Veränderung	
Neuenkirchen, darin	4.625 EW	4.790 EW	165 EW	3,6 %
- Kernort	3.407 EW	3.600 EW	193 EW	5,7 %
- Streusiedlungen	1.218 EW	1.190 EW	-28 EW	-2,3 %
Voltlage	1.779 EW	1.890 EW	111 EW	6,2 %
Merzen	3.874 EW	4.030 EW	156 EW	4,0 %
<b>Samtgemeinde</b>	<b>10.278 EW</b>	<b>10.710 EW</b>	<b>432 EW</b>	<b>4,2 %</b>

Quelle: eigene Berechnung bulwiengesa AG

## 2.4 Haushaltsstruktur

Die Samtgemeinde weist einen überproportionalen Anteil an Familienhaushalten auf, der mit rd. 44 % um etwa 55 % über dem Bundesdurchschnitt (Index 155) und auch erheblich über dem Landkreisniveau (Index 119) liegt, sich durch den erwartbaren Zuzug bauwilliger Haushalte weiter erhöhen dürfte. Single-Haushalte hingegen (Index 58) sind stark unterrepräsentiert. Entsprechend sind größere, verstärkt pkw-gestützte Vorratskäufe symptomatisch. Gut ausgebaute Vollsortimenter im Verbund mit Discountmärkten werden in derartigen Umfeldern bevorzugt. Mit dem Verbundstandort Bramscher Straße ist die Anlage hierzu im Grundsatz vorhanden; dort fehlt bisher jedoch ein zeitgemäß dimensionierter Vollsortimenter.

Das Ansiedlungsbestreben der Gemeinde wird durch die lokale Haushaltsstruktur, die sich ebenso auch in die Mitgliedsgemeinden fortsetzt, insoweit gestützt.

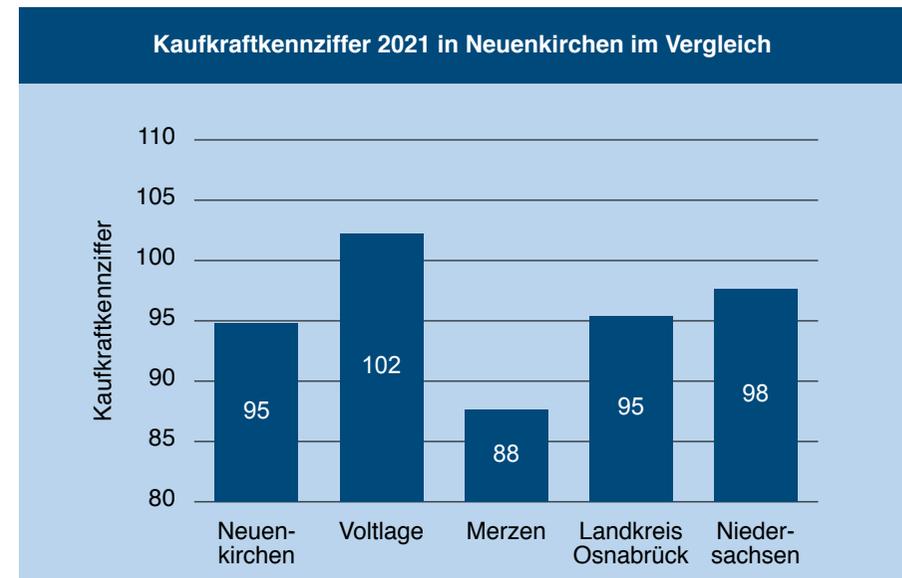
Haushaltsstruktur in Neuenkirchen im Vergleich								
	Neuenkirchen		Volllage		Merzen		Landkreis Osnabrück	
Ø Haushaltsgröße	2,50		2,61		2,58		2,17	
Haushaltsstruktur	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100
Single	23,8	58	20,0	49	21,9	54	33,9	83
Mehrpersonen mit Kindern	43,8	155	42,8	151	44,8	158	33,8	119
Mehrpersonen ohne Kinder	32,4	106	37,2	121	33,3	108	32,3	105

Quelle: MB-Research 2021, Eigene Berechnungen

## 2.5 Kaufkraftniveau

Das konsumrelevante Kaufkraftniveau bewegt sich in der Gemeinde Neuenkirchen rd. 5 % (Index knapp 95) unter dem Bundesdurchschnitt. In Volllage liegt es mit 102 leicht darüber, in Merzen mit 88 deutlich tiefer. Der Kaufkraftindex in Neuenkirchen nimmt im Zeitablauf tendenziell zu (seit 2015 um ca. +3 %-Punkte) und könnte im Zusammenhang mit dem Zuzug bauwilliger Haushalte weiter ansteigen. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes sehen wir von der Annahme eines weiteren Zuwachses ab und berechnen auch das mittel-

fristig erwartbare Nachfragevolumen auf Basis des gegenwärtigen Kaufkraftniveaus. Die Anpassung des Nachfragevolumens für Periodischen Bedarf an das lokale Kaufkraftniveau erfolgt dabei nicht linear, sondern unter Berücksichtigung eines sortimentspezifischen Elastizitätskoeffizienten, der aus einer einkommensbasierten Auswertung der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe des Statistischen Bundesamtes (EVS) berechnet wird. Hintergrund: Konsumausgaben reagieren unterschiedlich elastisch auf Einkommensänderungen. Ausgaben für Nahversorgung reagieren darauf z. B. unterproportional; Ausgaben für höherwertige und langfristige Konsumgüter dagegen überproportional.



Quelle: lt. MB-Research, Nürnberg, Durchschnitt BRD = 100

## 2.6 Beschäftigung und Pendlerverflechtungen

In der Gemeinde Neuenkirchen stehen 1.381 sozialversicherungspflichtig beschäftigten Personen am Arbeitsort Neuenkirchen gegenwärtig 1.981 beschäftigte Personen mit Wohnort Neuenkirchen gegenüber, entsprechend ergibt sich ein für ländliche Gemeinden typisch negativer Pendlersaldo von -532 Personen, welcher im Zeitablauf näherungsweise stabil ist.

Die Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort nehmen dabei im Zeitablauf gleichermaßen zu. Dabei konnten Arbeitsplatzquote (29,9 %) und Arbeitsplatzzentralität (72) leicht verbessert werden.

Eckdaten zu Beschäftigung und Pendlerverflechtungen					
	2016	2017	2018	2019	2020
SVP-Beschäftigte am Arbeitsort	1.194	1.249	1.296	1.355	1.381
SVP-Beschäftigte am Wohnort	1.728	1.810	1.834	1.887	1.913
<b>Einwohner</b> (zum 31.12.)	<b>4.511</b>	<b>4.547</b>	<b>4.549</b>	<b>4.599</b>	<b>4.625</b>
Arbeitsplatzquote (Beschäftigte am Arbeitsort/Einwohner)	26,5 %	27,5 %	28,5 %	29,5 %	29,9 %
Arbeitsplatzzentralität (Beschäftigte am Arbeitsort/Beschäft. am Wohnort x 100)	69	69	71	72	72
Einpendler	778	821	861	907	938
Auspendler	1.309	1.382	1.402	1.439	1.470
Auspendlerquote (Auspendler/Beschäftigte am Wohnort)	75,8 %	76,4 %	76,4 %	76,3 %	76,8 %
<b>Pendlersaldo</b>	<b>-531</b>	<b>-561</b>	<b>-541</b>	<b>-532</b>	<b>-532</b>

Quellen: Statistisches Landesamt, Agentur für Arbeit (jeweils zum 30.06.)

Wesentliche Zielorte für Auspendler sind Osnabrück (291 bzw. aus 16 % aller Haushalte pendelt rechnerisch eine Person nach Osnabrück aus) und Bramsche (245). Bemerkenswert ist allerdings, dass Bramsche mit 184 Einpendlern auch an der Spitze der Herkunftsorte für Einpendler steht. Positive Salden auf niedrigerem Niveau generiert Neuenkirchen ansonsten mit Voltlage und Merzen, ferner Fürstenau. Allgemein prägen Pendlerverflechtungen auch Einkaufsbeziehungen mit. Da in Neuenkirchen sowohl Einpendler-, wie auch Auspendlerzahlen tendenziell zunehmen, intensivieren sich somit auch die regionalen Einkaufsverflechtungen langsam, aber stetig. Zumindest pendlerbedingten Nachfrageabflüssen kann durch einen marktgerechten Ausbau der lokalen Nahversorgung entgegengewirkt werden.

Pendlerverflechtungen (SVP-Beschäftigte)			
Wohnort/Arbeitsort	Einpendler aus	Auspendler nach	Saldo
Osnabrück, Stadt	38	291	-253
Bramsche, Stadt	184	245	-61
Merzen	109	53	56
Wallenhorst	34	72	-38
Fürstenau, Stadt	71	50	21
Voltlage	61	24	37
Bersenbrück, Stadt	35	63	-28
Ankum	44	58	-14
Sonstige Landkreis Osnabrück	153	150	3
Sonstige Niedersachsen	51	111	-60
Mettingen	25	65	-40
Ibbenbüren, Stadt	19	42	-23
Recke	37	31	6
Sonstige Nordrhein-Westfalen	73	183	-110
Sonstige Bundesländer	4	32	-28
<b>Ein-/Auspendler gesamt</b>	<b>938</b>	<b>1.470</b>	<b>-532</b>
Wohn- und Arbeitsort	443	443	
<b>Beschäftigte am Arbeits-/Wohnort</b>	<b>1.381</b>	<b>1.913</b>	<b>-532</b>

Quelle: Agentur für Arbeit 2020

### 3 PROJEKTENTWICKLUNG VOLLSORTIMENTER BRAMSCHER STRASSE/IM NIHEN

#### 3.1 Mikro-Standort Bramscher Straße/Im Nihen

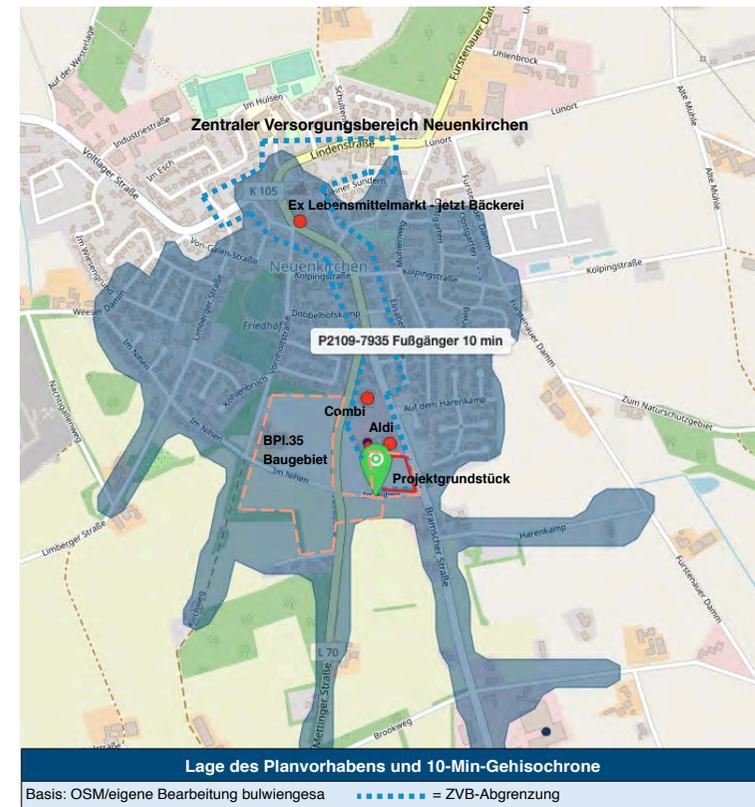
Das etwa 10.700 qm messende und weitgehend rechtwinklig geschnittene Projektgrundstück schließt unmittelbar südlich an die von Aldi und Postenbörse/Getränkemarkt/Modeshop genutzten Grundstücke an und ist bisher landwirtschaftlich genutzt. Ein geringer Niveauversatz kann durch Anschüttung und Nivellierung beseitigt werden, so dass zum Nachbargrundstück ein niveaugleicher Übergang erstellt werden kann.

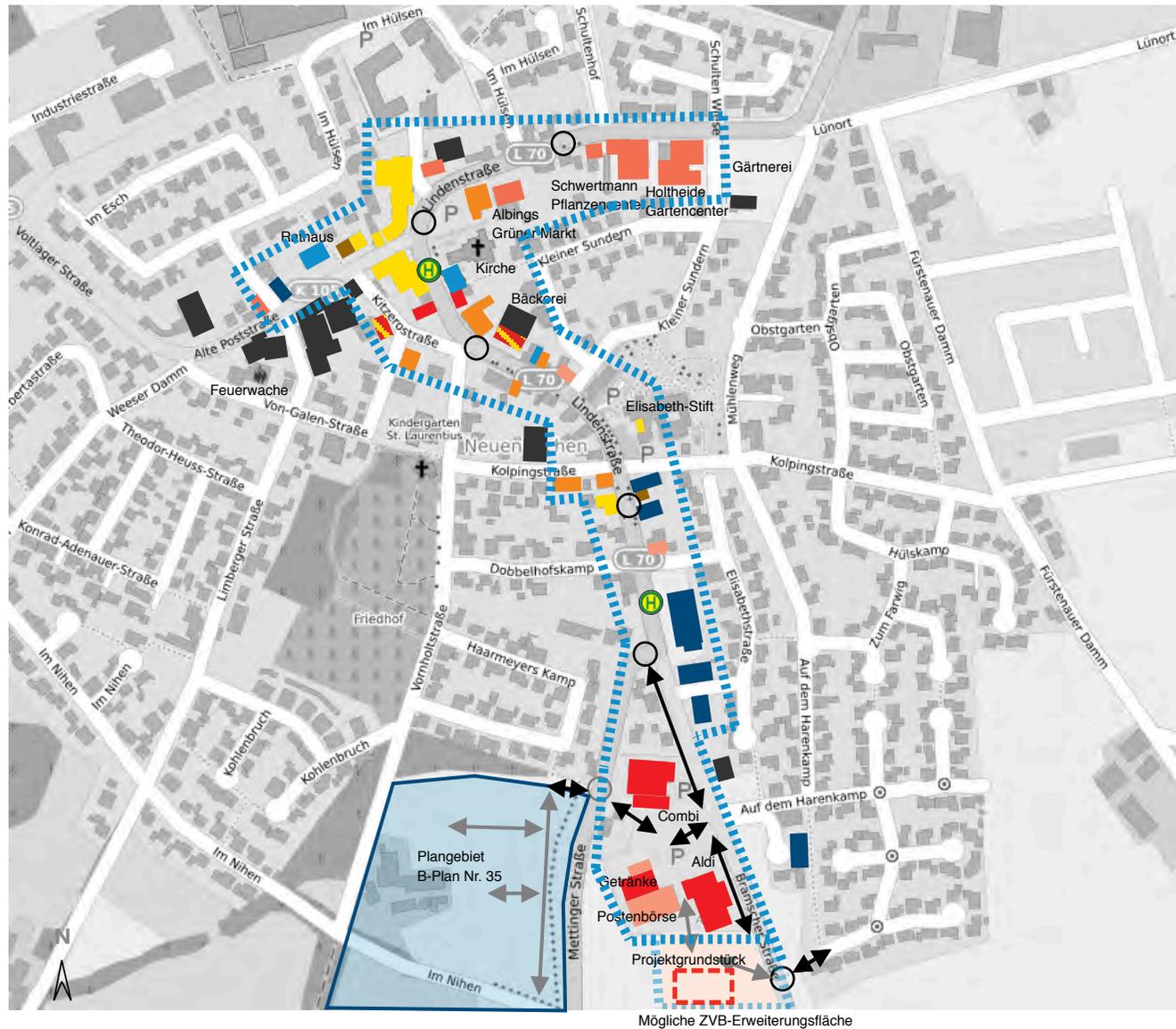
Der bisher den Siedlungsrand markierende Lagebereich wird durch eine westlich benachbarte größere Wohnungsbauentwicklung im Rahmen des bereits rechtskräftigen B-Plans Nr. 35 „Wohngebiet südlich Haarmeyers Kamp“ mit etwa 20.000 - 25.000 qm zusätzlicher BGF für Wohngebäude (teilweise auch als MFH zulässig) künftig verstärkt in den Neuenkirchener Siedlungskörper eingebunden. Im Planbereich des BPl. Nr. 35 können bei einem vorläufig angenommenen Schlüssel von 1,5 - 2,0 Einwohnern/100 qm BGF perspektivisch rund 300 - 400 zusätzliche Einwohner erwartet werden<sup>5</sup>. Die Mittelfristvorausschau berücksichtigt 300 Einwohner, von denen um 50 % für die gesamte Gemeinde einwohnerwirksam werden. Im Zuge der Entwicklung des BPl. Nr. 35 soll die den Standort südlich begrenzende Straße Im Nihen aufgehoben werden.

Die Grundstückerschließung für Pkw-Kunden und Anlieferung ist zur Bramscher Straße vorgesehen. Fußläufige und Radwegeanbindungen in die Ortslage Neuenkirchen sind in drei Richtungen vorgesehen:

<sup>5</sup> Die ZVB-Evaluierung ging noch von einem höheren Einwohnerpotenzial aus. Da in der ursprünglich angegebenen BGF des Baugebietes eine Kita enthalten ist, wurde das Einwohnerpotenzial etwas zurückgenommen.

- über den auf der Westseite der Bramscher Straße verlaufenden Fuß/Radweg (der sich nach Süden auch außerorts fortsetzt);
- über eine auf Grundstückshöhe bereits vorhandene Querungshilfe der Bramscher Straße auf deren Ostseite und in das dort anschließende Wohngebiet Auf dem Harenkamp;
- durch eine Überwegung auf die Nachbargrundstücke Aldi/Postenbörse und darüber über die Mettinger Straße hinweg in weitere Wohnquartiere sowie das in Entwicklung befindliche Wohngebiet des B-Plans Nr. 35 „Südlich Haarmeyers Kamp“.





### FAKTISCHER ZVB NEUENKIRCHEN ZZGL. ERWEITERUNGSFLÄCHE

- Vorhandener Überweg/Querungshilfe
- Dto. empfohlen
- ↔ Mögliche/ geplante und
- ↔ vorhandene fußläufige Verknüpfung im Projektumfeld

Erdgeschossnutzungen im Zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Neuenkirchen	
<span style="color: red;">■</span>	Einzelhandel Nahversorgung
<span style="color: orange;">■</span>	Einzelhandel Gebrauchsgüter
<span style="color: yellow;">■</span>	Ladennahe Dienstleistungen / Bank
<span style="color: lightblue;">■</span>	Gastronomie / Hotel
<span style="color: darkblue;">■</span>	Ärzte / Therapeutische Einrichtungen
<span style="color: lightgrey;">■</span>	Öffentliche Einrichtungen
<span style="color: brown;">■</span>	Gewerbe / Büro / KFZ / Tankstellen
<span style="color: grey;">■</span>	Ladenleerstand
<span style="color: blue;">⬢</span>	Zentraler Versorgungsbereich
Quelle: OSM, bearbeitet durch bulwiengesa AG	

## Mikro-Standort Bramscher Straße



Combi Supermarkt am benachbarten Verbundstandort Bramscher Straße mit anspruchsllosem Marktauftritt



Verbundstandort Bramscher Str., Blick nach Süden auf die Baukörper Aldi und Postenbörse. Für Aldi besteht eine latente Modernisierungs-/Erweiterungsabsicht.



Verbundstandort Bramscher Straße, Blick nach Süden auf die Baukörper Aldi und Postenbörse mit geplanter Zuwegung zum Projektgrundstück im Hintergrund.



Verbundstandort Bramscher Straße, Baukörper Postenbörse/Getränke Hoffmann/ Modeshop „Forelle Beiseite“

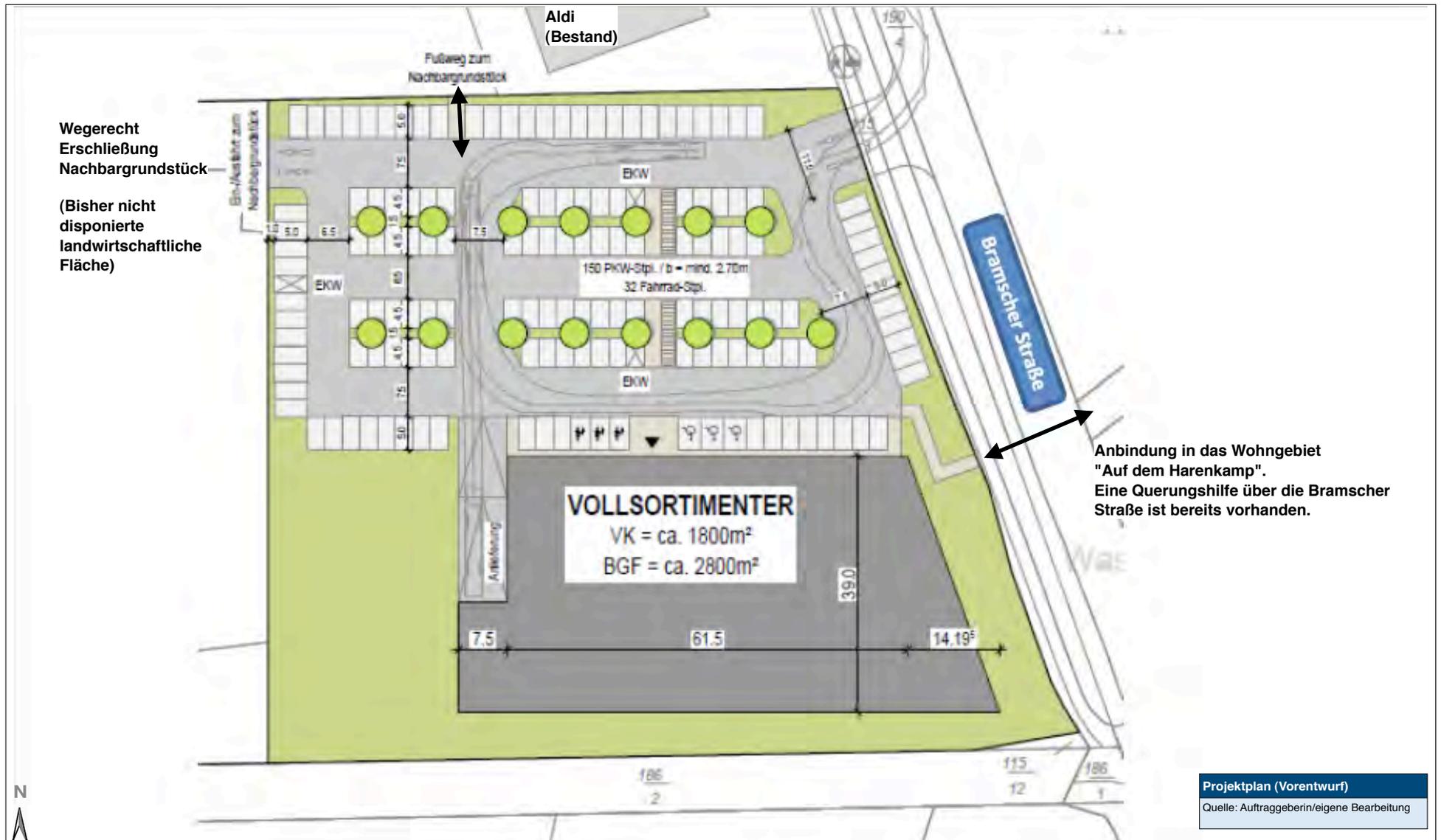


Projektgrundstück, Ansicht von Westen aus Richtung Mettinger Straße mit den Baukörpern Postenbörse und Aldi im Hintergrund.



Verbundstandort Bramscher Straße, straßenbegleitender Fußweg in Blickrichtung Süden zum Projektgrundstück (Querungshilfe durch Baumreihe verdeckt).

Fotos: © bulwiengesa AG



In der Summe besteht trotz Siedlungsrandlage eine gute Wohnanbindung. Der überwiegende Teil des Kernortes mit gegenwärtig etwa 2.100 Einwohnern wird innerhalb einer 10-Minuten-Gehisochrone angebunden. Perspektivisch dürfte sich die Zahl nach Abschluss der Bebauung im BPl. Nr. 35 auf bis zu 2.400 erhöhen. Dies ist für ländliche Gemeinden ein durchaus guter Wert.

Eine ÖV-Anbindung besteht in fußläufiger Reichweite (Distanz ca. 300 m) mit der Haltestelle „Altenheim“ der Regionalbuslinie Nr. 610 Osnabrück HBF – Bramsche – Merzen – Fürstenau, welche werktäglich in ca. stündlicher Taktung verkehrt. Diese Anbindung kann insoweit als ortsüblich gelten.

Die vorangegangene Evaluierung eines Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) für das Grundzentrum Neuenkirchen ermittelte einen faktischen ZVB, der den Verbundstandort Combi/Aldi/Postenbörse als wesentlichen Bestandteil der zentralörtlichen Versorgung ein- und mit diesem gegenwärtig nach Süden abschließt. Das Vorhabengrundstück schmiegt sich räumlich unmittelbar an und wird durch eine Überwegung zudem direkt verknüpft – Kundenaustauschprozesse zwischen den ansässigen Vertriebsformen Vollsortimenter/Discounter/Getränkemarkt/Nonfood-Fachmärkte sind symptomatisch und sollen im Sinne eines zentralen Standortes ausdrücklich gefördert werden.

Damit würde das Projektgrundstück durch einen Ausweitungsbeschluss der Gemeinde oder auch konkludent im Zuge der Projektentwicklung Bestandteil dieses ZVB. Dem städtebaulichen Integrationsgebot würde damit entsprochen. Wie bereits eingangs geschildert, ist das zentrale Siedlungsgebiet (ZSG) für den zentralen Ort Neuenkirchen bisher nicht räumlich abgegrenzt. Unstrittig dürfte jedoch sein, dass der benachbarte Verbundstandort, der als SO-Gebiet für großflächigen Einzelhandel überplant ist, bereits Teil eines ZSG ist und das Vorhabengrundstück diesen entsprechend ebenfalls erweitern kann.

Bei Weiterverfolgung des Vorhabens sollte dem insoweit Rechnung getragen werden.

### 3.2 Projektdaten

Vorgesehen ist die Errichtung eines eingeschossigen Fachmarktbaukörpers mit etwa 2.800 qm BGF bzw. rd. 1.800 qm Verkaufsfläche (VKF), welcher den geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter aufnimmt. Weitere Ladeneinheiten sind nicht vorgesehen. Ein marktüblicher Backshop im Vorkassenbereich des Vollsortimenters wird von uns innerhalb der Gesamtverkaufsfläche mit rd. 50 qm für den Verkaufstresenbereich berücksichtigt. Funktions- und etwaige Gastronomieflächen (Sitzbereiche) dieses Backshops wären nicht Bestandteil der Verkaufsfläche, d. h. seine Mietfläche könnte ggf. größer als 50 qm ausfallen. Die Dimensionierung reicht aus, um bei einer marktüblichen Warendichte von etwa 10-15 Artikeln/qm VKF ein angemessenes Vollsortiment von etwa 15.000 - 20.000 Artikeln inkl. Getränkeabteilung und Bedientresen abzubilden.

Der Lebensmittelmarkt liegt auf der ortsabgewandten Südseite des Grundstücks und öffnet sich mit seiner Eingangsseite nach Norden und somit zum Siedlungsbereich sowie zum benachbarten Verbundstandort.

Etwa 150 Pkw-Einstellplätze (entsprechend ca. 8 PP/100 qm) sind eingangsbezogen vorgelagert und somit auch für ländliche Verhältnisse vollauf ausreichend dimensioniert. Die sichtabgewandte Anlieferung ist an der Westseite angeordnet. Konfliktpotenziale mit angrenzender Wohnbebauung ergeben sich mangels Masse nicht.

Bezüglich der Anbindung an die Bramscher Straße unterstellt die Auswirkungsanalyse freizügige Abbiegemöglichkeiten aus allen und in alle Verkehrsrichtungen.

Der erforderliche Ausbaugrad der Anbindung ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Kopplungsaktivitäten mit dem benachbarten Verbundstandort sind beabsichtigt und sollen durch eine für Fußgänger und Radfahrer nutzbare Überwegung gefördert werden<sup>6</sup>. Idealerweise wäre sie auch für Pkw nutzbar, um Stellplatzwechsel über die Bramscher Straße umgehen zu können. Hierfür ist die Fläche zwischen den Baukörpern Aldi und Postenbörse derzeit vermutlich nicht ausreichend. Da dem Vernehmen nach auch Aldi eine Erweiterung beabsichtigt (sie ist bisher nicht konkretisiert und auch nicht Gegenstand dieses Gutachtens), könnte für den Fall, dass in diesem Zusammenhang ein Neubau geplant ist, dieser idealerweise so platziert werden, dass künftig auch ein Pkw-Austausch zwischen den Grundstücken möglich wird.

=> Hinweis:

Die nach Westen bis zur Mettinger Straße an das Projektgrundstück anschließende landwirtschaftliche Fläche ist nicht Teil der Projektentwicklung und bisher nicht disponiert. Da keine Anbindung an die Mettinger Straße erfolgen soll, ist dorthin ein Überwegerecht vorgesehen, d. h. wenn dieses Grundstück zu einem späteren Zeitpunkt ebenfalls entwickelt werden sollte, würde es über das Projektgrundstück erschlossen werden.

Aus Gutachtersicht kann das Vorhaben markt- und betreibergerecht entwickelt werden. Austauschprozesse mit dem benachbarten Verbundstandort werden bei der anschließenden Zielumsatzermittlung und Auswirkungsanalyse berücksichtigt.

<sup>6</sup> Das Einvernehmen des benachbarten Grundstückseigentümers ist bei Gutachtenerstellung in Aussicht gestellt.

### **3.3 Einzugsgebiet und Nachfragevolumen**

#### **3.3.1 Einzugsgebietsabgrenzung**

Das Einzugsgebiet des Standortes ist durch die dort vorhandenen Fachmärkte bereits vorgeprägt, welche eine überörtliche Reichweite entfalten können. Im Rahmen einer angemessenen grundzentralen Versorgungsfunktion ist eine Ausstrahlung in die Mitgliedsgemeinden Voltlage und Merzen intendiert und auch erforderlich, damit kleinere Handelsbetriebe, Dienstleister, gastronomische und therapeutische Einrichtungen daran teilhaben können und dadurch ausreichend tragfähig sind und bleiben. Ohne überörtliche Ausstrahlung wäre die gegenwärtige Angebotslandschaft in Neuenkirchen nicht zu halten.

Ebenso wie eine 10-Minuten-Gehzeit einen fußläufigen Einzugsbereich beschreiben kann, eignet sich diese Isochrone auch als akzeptierter Anfahradius für pkw-gestützte Nahversorgung, sofern ein engmaschiges Nahversorgungsnetz diese nicht wirkungsvoll beschränken kann. Vice versa können 10 Minuten in dünn besiedelten und schwach versorgten Räumen auch zwangsweise überschritten werden.

Die in Kap. 2.1 auf Basis des regionalen Verkehrsnetzes dargestellte 10-Minuten-Fahr-Isochrone zeigt, dass die Mitgliedsgemeinden Voltlage und Merzen mit ihren Kernortslagen bereits am Rand der üblicherweise akzeptierten Distanz liegen. Die konkurrierenden und einwohnerstärkeren (handelsseitig auch umfangreicher ausgestatteten) Zentralorte Recke und Mettingen werden knapp erreicht. Auch die Kernstadt Bramsche ist über die K 102 in 10 Minuten erreichbar. Dass diese Orte in das Einzugsgebiet Neuenkirchens einbezogen werden, kann jedoch auf Grund einer überlegenen Handels- und Dienstleistungsausstattung ausgeschlossen werden. Voltlage und Merzen verfügen über eigene, in Relation zur dortigen Einwohnerbasis jedoch vor allem in Voltlage geringer ausgeprägte Versorgungsstrukturen.

Sie können – und müssen – aus Neuenkirchen insoweit durchaus angesprochen werden. Allerdings sind sowohl

- aus Voltlage (Recke, Fürstenau),
- als auch aus Merzen (Ankum, Fürstenau, mit etwas mehr Aufwand Bramsche)

konkurrierende Zentralorte in vergleichbarer Zeit anfahrbar.

Selbst für die Einwohner der vorgelagerten Streusiedlungen der Standortgemeinde Neuenkirchen ergeben sich durchaus alternative Einkaufsoptionen, z. B. aus dem südlichen Gemeindebereich in Recke und Mettingen sowie aus dem dünn besiedelten Nordteil in Merzen und Bramsche. Das Grundzentrum Neuenkirchen wird sich hier soweit als möglich durch ein zeitgemäß ausgebautes Nahversorgungsangebot behaupten müssen. Die aktuellen Lebensmittelmärkte zeigen sich diesbezüglich jedoch zunehmend veraltet und unterdimensioniert, so dass anzunehmen ist, dass die überörtliche Ausstrahlung sukzessive und zu Lasten aller Anbieter erodiert.

Ein zeitgemäßer Vollsortimenter und die Attraktivität eines Verbundstandortes werden die Intensität der Marktdurchdringung innerhalb der Samtgemeinde intensivieren können. Ein Einzugsgebiet, welches die Samtgemeinde überschreitet, ist jedoch wettbewerbs- und distanzbedingt nicht zu erwarten. Hinsichtlich der Ausstrahlung in die Mitgliedsgemeinden Voltlage und Merzen ist dabei weiterhin zu berücksichtigen, dass sich der Verbundstandort am südlichen Ortsrand und somit auf der zur übrigen Samtgemeinde abgewandten Seite des Siedlungskörpers befindet. Dies belastet jedoch allenfalls etwas die Wirtschaftlichkeit der dortigen Anbieter – raumordnerisch und städtebaulich ist dies kein Nachteil. Diese Situation verbessert die Tragfähigkeit der Eigenversorgung in Voltlage und Merzen und zieht Kunden von dort zudem durch den gesamten Neuenkirchener Ortskern – was die Chancen der übrigen Neuenkirchener Anbieter an einer Partizipation an diesen Kundenverkehren heraufsetzt.

Alles in allem gliedern wir das projektrelevante Einzugsgebiet wie folgt:

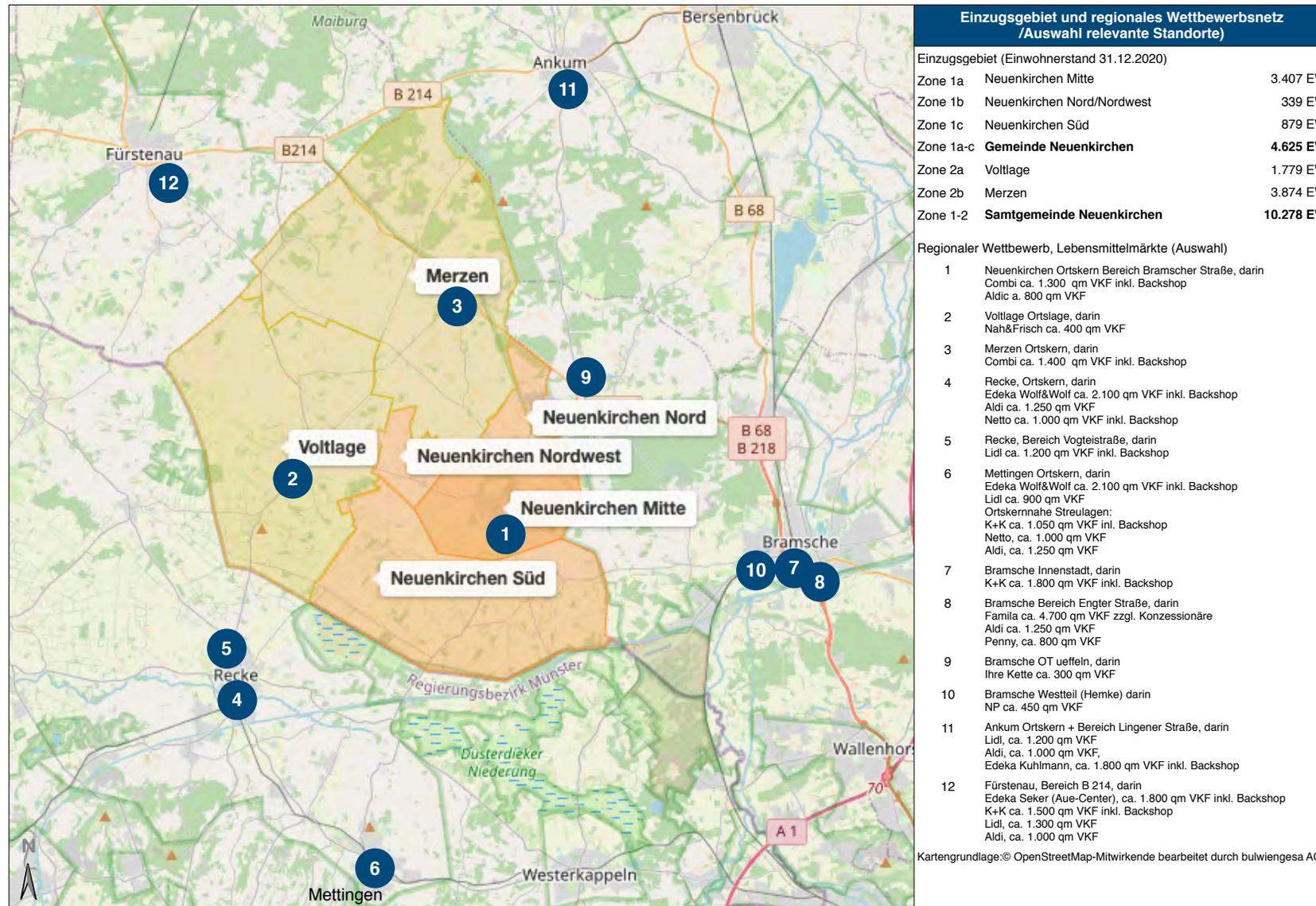
- Zone 1a: Siedlungskörper des Kernortes Neuenkirchen zzgl. einer umgebenden Streusiedlungszone in fußläufiger Distanz mit gegenwärtig 3.407, mittelfristig perspektivisch etwa 3.600 Einwohnern. Diese Bewohner sind überwiegend fußläufig auf den Projektstandort orientierbar.
- Zone 1b: Streusiedlungen und Einzelgehöfte im nördlichen und nordwestlichen Gemeindegebiet mit gegenwärtig 339, perspektivisch ca. 330 Einwohnern sowie
- Zone 1c: Streusiedlungen und Einzelgehöfte im südlichen Gemeindegebiet mit gegenwärtig 879, perspektivisch ca. 860 Einwohnern.

Die Zonen 1a-c bilden zusammen die Standortgemeinde Neuenkirchen mit derzeit 4.625 und perspektivisch knapp 4.800 Einwohnern ab (vgl. zur mittelfristigen Einwohnererwartung Kap. 2.3).

Die Bewohner des äußeren Gemeindegebietes versorgen sich weitestgehend per Pkw, bündeln naturgemäß ihre Einkäufe stärker und sind bereits stärker als Kernorthaushalte auch auf Umlandstandorte wie z. B. Mettingen oder Recke orientiert.

Das Umland-Einzugsgebiet gliedert sich in

- Zone 2a: Gemeinde Voltlage mit gegenwärtig 1.779, mittelfristig perspektivisch knapp 1.900 Einwohnern sowie
- Zone 2b: Gemeinde Merzen mit gegenwärtig 3.874, perspektivisch etwas mehr als 4.000 Einwohnern.



Volllage ist dabei distanzbedingt sowie auch auf Grund einer geringeren Eigenausstattung intensiver auf Neuenkirchen orientierbar, als das entferntere und deutlich umfassender mit eigener Nahversorgung ausgestattete Merzen. Aus beiden Gemeinden sind zudem auch verstärkte Nachfrageabflüsse in umgebende Zentralorte zu berücksichtigen.

Das gesamte Einzugsgebiet fällt im vorliegenden Falle insoweit mit der Samtgemeinde zusammen und bildet daher auch den grundzentralen Kongruenzraum ab.

### 3.3.2 Nachfragevolumen Gegenwart

Das ladenhandelsrelevante Nachfragevolumen für Güter des Periodischen Bedarfs (zur Sortimentsabgrenzung s. Kap. 1.2) beläuft sich in der Samtgemeinde auf derzeit rd. 31,4 Mio. Euro p. a., darin knapp 14,2 Mio. Euro p. a. in Neuenkirchen und 10,4 Mio. Euro (33 %) im Kernort ansässig. Dies ist grundsätzlich ausreichend für die Vertriebsformen Lebensmittel-Vollsortimenter und Lebensmittel-Discounter. Zusätzliche Umsätze mit externen Kunden sind weniger aus verkehrlichen Durchgangskunden, als vielmehr aus dem Reservoir der überörtlichen Berufseinpender zu erwarten. Knapp 800 von knapp 1.400 Beschäftigten am Arbeitsort Neuenkirchen haben ihren Wohnsitz außerhalb der Samtgemeinde (s. Kap. 2.6). Dieses Reservoir trägt zum örtlichen Umsatz bei – allerdings wohnen viele von ihnen in Gemeinden mit ebenbürtigen oder überlegenen Nahversorgungsstrukturen, weshalb in der Ausgangslage die Neigung zu Lebensmitteleinkäufen in Arbeitsortnähe sehr begrenzt sein dürfte. Umgekehrt pendeln mindestens ebenso viele Einwohner der Standortgemeinde Neuenkirchen in umliegende Zentralorte (v. a. nach Osnabrück und Bramsche) aus und tragen somit auch potenzielle Umsätze für Nahversorgung dort hin.

Insgesamt wird aus der Nachfrageverteilung deutlich, dass die wirtschaftliche Tragfähigkeit von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen in Neuenkirchen in hohem Maß vom Vermögen des Standortes abhängt, auch die Mitgliedsgemeinden anzusprechen. Besonders das relativ einwohnerstarke Merzen verfügt jedoch mit einem ähnlich entwickelten Nachfragevolumen wie Neuenkirchen zudem über recht gute Voraussetzungen für eine bereits recht differenzierte Eigenversorgung.

Ortszentrum Neuenkirchen: Daten zum Einzugsgebiet Sortiment: Periodischer Bedarf Einwohner, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a. 2019/2020						
Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2020	KKZ (BRD=100)	Verbr.- Ausgaben* Euro/Ew.	Ausg.- Volumen Tsd. Euro.	Ver- teilung %
1a	Neuenkirchen Kernort	3.407	94,3	3.060	10.427	33,2
1b	Neuenkirchen Streusiedlungen Nord-/Nordwestteil	339	92,5	3.048	1.033	3,3
1c	Neuenkirchen Streusiedlungen Südteil	879	94,8	3.064	2.693	8,6
<b>1a-c</b>	<b>Σ Gemeinde Neuenkirchen</b>	<b>4.625</b>	<b>94,8</b>	<b>3.060</b>	<b>14.153</b>	<b>45,1</b>
2a	Volllage	1.779	102,2	3.117	5.545	17,7
2b	Merzen	3.874	87,6	3.013	11.671	37,2
<b>1-2</b>	<b>Σ Samtgemeinde Neuenkirchen</b>	<b>10.278</b>		<b>3.052</b>	<b>31.368</b>	<b>100,0</b>
<b>Ø Verbrauchsausgaben BRD</b>		<b>3.101</b>	<b>€/Ew. p. a.</b>		<b>Elastizität: 0,23</b>	

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG, Kaufkraftkennziffer (KKZ) MB-Research, Nürnberg  
\*Anpassung an das Kaufkraftniveau gewichtet mit warengruppenspezifischer Ausgabenelastizität

### 3.3.3 Nachfragevolumen mittelfristig

Für die Mittelfristvorausschau berücksichtigen wir zwei Faktoren zur Entwicklung der ladenhandelsrelevanten Nachfrageentwicklung für Güter des Periodischen Bedarfs:

- a) den lokalen Einwohnerrend, der im vorliegenden Fall v. a. auf Grund der Baulandentwicklung positiv sein dürfte (vgl. Kap. 2.3) Bis 2025/2026 dürfte die Einwohnerzahl der Samtgemeinde demzufolge um etwa +4,2 % auf rechnerisch 10.710 zulegen. Zuwächse sind dabei in allen Mitgliedsgemeinden zu erwarten; in der Mitgliedsgemeinde Neuenkirchen um etwa +3,6 %.
- b) die Entwicklung der ladenhandelsrelevanten bundesdeutschen Pro-Kopf-Ausgaben für Periodischen Bedarf. Die bulwiengesa AG schreibt die konsumrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben für rd. 45 Einzelsortimente des Handels kontinuierlich im Rahmen einer gleitenden Mittelfristvorausschau fort und differenziert dabei zwischen ladenhandelsrelevanten Ausgaben und jenen, die dem Distanz- bzw. Onlinehandel zufließen. Ausgaben für Nahversorgung weisen dabei seit Jahren ein kontinuierliches Wachstum in einer Größenordnung von rd. +2 % p. a. auf. Sie wurden in der Covid-19-Pandemie insbesondere in 2020 nochmals stark ausgebaut; allerdings machen wir von dieser Anomalie keinen Gebrauch (weshalb für die Gegenwartsbetrachtung auch die letztverfügbaren Vor-Pandemie-Werte 2019/2020 herangezogen werden) und rechnen nach Abklingen der Pandemie mit einer Normalisierung und Rückkehr zum bisherigen moderat steigenden Trendpfad.

Bislang noch nicht berücksichtigt ist zudem eine vorübergehend möglicherweise stark erhöhte Preisinflation in Folge Lieferket-

tenstörungen und Rohstoffknappheit, welche sich durch den aktuellen Kriegsausbruch in der Ukraine verschärfen kann.

Im 6-Jahresverlauf berechnen wir unter Ausklammerung dieses zusätzlichen Risikos einen Anstieg der bundesdurchschnittlichen Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben seit 2019/2020 um knapp +10 % (errechnet: +9,6 %) auf 3.400 Euro p. a. Marktanteilsverluste des Ladenhandels an den Distanzhandel sind darin berücksichtigt.

**Ortszentrum Neuenkirchen: Daten zum Einzugsgebiet – Mittelfristperspektive**  
**Sortiment: Periodischer Bedarf**  
**Einwohner, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a. 2025/2026**

Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2020	KKZ (BRD=100)	Verbr.- Ausgaben* Euro/Ew.	Ausg.- Volumen Tsd. Euro.	Ver- teilung %
1a	Neuenkirchen Kernort	3.600	94,3	3.355	12.080	33,7
1b	Neuenkirchen Streusiedlungen Nord-/Nordwestteil	330	92,5	3.341	1.103	3,1
1c	Neuenkirchen Streusiedlungen Südteil	860	94,8	3.359	2.889	8,1
<b>1a-c</b>	<b>Σ Gemeinde Neuenkirchen</b>	<b>4.790</b>	<b>94,8</b>	<b>3.355</b>	<b>16.071</b>	<b>44,8</b>
2a	Voltlage	1.890	102,2	3.417	6.459	18,0
2b	Merzen	4.030	87,6	3.303	13.311	37,1
<b>1-2</b>	<b>Σ Samtgemeinde Neuenkirchen</b>	<b>10.710</b>		<b>3.346</b>	<b>35.841</b>	<b>100,0</b>
<b>Ø Verbrauchsausgaben BRD</b>		<b>3.400</b> €/Ew. p. a.		Elastizität:		<b>0,23</b>

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG, Kaufkraftkennziffer (KKZ) MB-Research, Nürnberg  
 \*Anpassung an das Kaufkraftniveau gewichtet mit warengruppenspezifischer Ausgabenelastizität

Obwohl das Pro-Kopf-Kaufkraftniveau in der Gemeinde Neuenkirchen im Zeitablauf leicht steigt (seit 2015 um ca. +3 %-Punkte) und durch den Zuzug bauwilliger Haushalte weiter gestärkt werden könnte, halten wir es im Sinne eines Worst Case-Ansatzes auf dem gegenwärtigen Niveau konstant. Gleiches gilt für die Einkommenselastizität zur Anpassung der Verbrauchsausgaben an das lokale Kaufkraftniveau, für die uns keine klaren Trendaussagen vorliegen (Elastizität für Periodischen Bedarf: 0,23).

Demzufolge erhöht sich das ladenhandelsrelevante Nachfragevolumen für Periodischen Bedarf in der Samtgemeinde bis 2025/2026 um voraussichtlich ca. +14 % auf 35,8 Mio. Euro p. a.

In der Standortgemeinde Neuenkirchen (Marktzonen 1a-c) rechnen wir mit einem ähnlichen Anstieg um ca. +13,5 % auf künftig etwa 16,1 Mio. Euro p. a.

Der geplante Vollsortimenter in Neuenkirchen tritt insoweit in einen wachsenden Markt ein: sowohl sein eigener Zielumsatz, als auch die Umsatzerwartungen des umgebenden Nahversorgungsnetzes steigen auf Basis einer wachsenden Nachfrageplattform weiterhin an und entsprechend werden vorhabenbedingte Verdrängungseffekte im Zeitablauf je nach Intensität reduziert oder auch überkompensiert.

### 3.4 Regionales Wettbewerbsumfeld

Neben dem vorhandenen Nahversorgungsnetz in Neuenkirchen und in den Mitgliedsgemeinden Merzen und Voltlage stehen auch umgebende Zentralorte im Wettbewerb zum geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter. Die außerhalb der Samtgemeinde in der Peripherie gelegenen Wettbewerber sind jedoch nur geringfügig von Verdrängungswirkungen betroffen, da ihre Standortgemeinden nicht mehr zum Einzugsgebiet des Vorhabens zählen. Umsatzabgaben dort werden durch eine geringfügige Umorientierung von einzugsgebietsübergreifenden Streuverflechtungen (z. B. durch Berufspendler) sowie durch eine Reduzierung von Kaufkraftabflüssen aus der Samtgemeinde heraus hervorgerufen. Innerhalb der Samtgemeinde sind alle Betriebe, die auf ihrer vollständigen Verkaufsfläche oder auf Teilflächen Artikel des Periodischen Bedarfs verkaufen, erhoben und einer Leistungsbeurteilung unterzogen worden. In der Peripherie sind nur die Standorte erfasst, die in nennenswertem Umfang von Kunden aus der Samtgemeinde aufgesucht werden. Hinzu kommen nachrichtlich zwei kleinere Nahversorger in den zugewandten Ortsteilen Ueffeln und Hemke des benachbarten Mittelzentrums Bramsche, welche auf Anfahrtrouten nach Bramsche (B 218, K 102/L 77) liegen. Sie dienen zwar primär der Lokalversorgung, können jedoch auch von zufälligen Durchfahrerkunden aus der Samtgemeinde aufgesucht werden und sind nachrichtlich aufgeführt.

Siehe zum regionalen Wettbewerbsüberblick die vorstehende Karte zu Einzugsgebiet und Wettbewerb sowie die nachstehende tabellarische Übersicht.

Wettbewerbsübersicht im Kernsortiment Periodischer Bedarf*						
Lagebereiche, Verkaufsflächen, Flächenproduktivitäten, Umsätze						
Teilraum/Standortbereich	Zone/ Lagecode	VKF gesamt**)	VKF Periodischer Bedarf**)	Raum- leistung**)	Umsatz Periodischer Bedarf**)	Wesentliche Anbieter
		qm	qm	Euro/qm p. a.	Tsd. Euro p. a.	
Neuenkirchen Bramscher Str.	1a	3.600	2.570	4.086	10.500	Combi, Aldi, Getränke Hoffmann, Postenbörse
Neuenkirchen gewachsener Ortskern	1a	1.000	180	5.556	1.000	Lebensmittelhandwerk/Kleinhandel/Abings Grüner Markt
Σ ZVB Neuenkirchen	1a	4.600	2.750	4.182	11.500	
<b>Σ Gemeinde Neuenkirchen</b>	<b>1a-c</b>	<b>4.600</b>	<b>2.750</b>	<b>4.182</b>	<b>11.500</b>	
Gemeinde Voltlage	2a	500	450	4.222	1.900	Nah & Frisch
Gemeinde Merzen (ZVB)	2b	2.900	1.900	3.474	6.600	Combi, Lebensmittelhandwerk, Kleinhandel, Landhandel/Getränkemarkt, Sonderposten
<b>Σ Samtgemeinde Neuenkirchen</b>	<b>1-2</b>	<b>8.000</b>	<b>5.100</b>	<b>3.922</b>	<b>20.000</b>	
ausgewählte konkurrierende Umland-Standorte:						
Recke ZVB Ortskern inkl. Bereich Verfarths Hof (Edeka/Aldi/Rossmann)		6.550	5.000	5.700	28.500	Edeka, Aldi, Netto, Rossmann, Getränke Partner, Lebensmittelhandwerk/Kleinhandel, Postenbörse
Recke Bereich Vogteistraße		1.550	1.450	5.310	7.700	Lidl, Trink & Spare Getränkemarkt
Mettingen ZVB Ortskern inkl. Bereich Geschw.-Voß-Straße (Edeka)		4.900	3.800	6.342	24.100	Edeka, Lidl, Rossmann, Lebensmittelhandwerk/Kleinhandel
Mettingen LM-Märkte ortskernnah		4.500	3.200	4.469	14.300	K+K, Netto, Aldi, Action, Raiffeisen Getränke
Bramsche ZVB Innenstadt inkl. Bereich Maschstr. (Action)		4.400	3.000	5.133	15.400	K+K, Rossmann, Lebensmittelhandwerk/Kleinhandel, Parfumerie, Action
Bramsche Bereich B218/Engter Str.		10.100	7.000	4.971	34.800	Famila, Aldi, Postenbörse, Der Grüne Laden/Penny, Getränke Hoffmann, Fressnapf
Bramsche - Hemke		450	450	5.556	2.500	NP Discounter
Bramsche OT Ueffeln		350	350	4.571	1.600	Ihre Kette, Hofladen
Ankum ZVB Ortskern		2.550	1.950	6.154	12.000	Lidl, dm, Lebensmittelhandwerk/Kleinhandel
Ankum Bereich Lingener Straße		5.900	3.700	4.459	16.500	Edeka, Aldi, Getränke Hoffmann, Postenbörse, Der Grüne Laden, Kowaliki Polski
Fürstenau Bereich B 214		8.550	6.400	4.703	30.100	Aue-Center: Edeka, Rossmann, Fressnapf, Action/Aldi, Getränkehaus/K+K, Lidl, Postenbörse
*) Gesamtverkaufsfläche aller Betriebe, die zumindest auf Teilflächen Sortimente des Periodischen Bedarfs anbieten.						
**) Verkaufsfläche, Raumleistung und Umsatz für Sortimente des Periodischen Bedarfs						

## Wettbewerbsstandorte



Combi Supermarkt am Verbundstandort Bramscher Straße mit anspruchslosem Marktauftritt



Combi Supermarkt in Merzen: Ähnlicher Marktauftritt und sogar etwas größer als das Pendant im zentralen Ort Neuenkirchen



Voltlage: Nahversorger und Dorfgemeinschaftshaus



Mettingen, Innenstadtrand: Moderner Edeka Vollsortimenter, zum Untersuchungszeitpunkt in Erweiterung befindlich



Recke: Edeka Vollsortimenter in Innenstadtrandlage



Mettingen, Innenstadtrand: Neu errichteter Aldi-Discounter mit aktuellem Marktauftritt

Fotos: © bulwiengesa AG

### Wettbewerb in der SG Neuenkirchen:

- Standortgemeinde Neuenkirchen (Marktzonen 1a-c, ca. 4.600 Einwohner)

Der gewachsene Ortskern mit seiner abschnittsweise verdichteten Bebauung hat für nahversorgungsrelevanten Handel keine nennenswerte Bedeutung mehr. Dort sind noch jeweils ein Backshop, ein Fleischer sowie der Shop eines Kaffeerösters präsent, alle drei mit ergänzender Gastronomie/Ausschank versehen. Die Gesamtverkaufsfläche für Periodischen Bedarf beläuft sich auf lediglich rund 180 qm. Dass die zugehörigen Betriebe auf eine Gesamtverkaufsfläche von etwa 1.000 qm kommen, liegt am Landkaufhaus „Abings Grüner Markt“, in dem auf einer Teilfläche Heimtiefutter angeboten wird<sup>7</sup>. Abings Grüner Markt, die beiden benachbarten Gärtnereien/Pflanzenmärkte Schwertmann und Holtheide sowie zwei Fachgeschäfte für Fahrräder und Haushaltswaren/Uhren/Schmuck bilden nördlich der Kirche um die Lindenstraße noch ein gewisses Handelscluster aus, das jedoch weitestgehend auf Nonfoods basiert und nicht im Wettbewerb zu einem Lebensmittel-Vollsortimenter steht, ganz im Gegenteil: dieser könnte dem gesamten Ortszentrum überörtlich zu mehr Geltung und Kundenaufkommen verhelfen und genau diese Reichweite benötigen die Fachgeschäfte, die allein aus der Standortgemeinde wirtschaftlich nicht dauerhaft überlebensfähig wären.

Die Nahversorgung in Neuenkirchen konzentriert sich gegenwärtig mit einer VKF von knapp 2.600 qm für Periodischen Bedarf auf dem Verbundstandort Bramscher Straße unmittelbar benachbart zum Vorhabengrundstück und mit diesem durch eine Überwegung verbunden. Hauptwettbewerber ist der kleinere und hin-

sichtlich seines Marktauftritts in einer nahezu fensterlosen Immobilie veraltete Combi-Supermarkt nebst enthaltenem Backshop.

Mit knapp 1.300 qm VKF entspricht dieser nur noch der Mindestdimensionierung für einen Vollsortimenter. Diese Größenklasse steht auch in der Mitgliedsgemeinde Merzen bereits zur Verfügung, während alle umgebenden Zentralorte Vollsortimenter in der Range 1.800 - >2.000 qm VKF aufweisen; Bramsche darüber hinaus auch ein SB-Warenhaus.

Partiell im Wettbewerb zu einem Lebensmittel-Vollsortimenter steht der Getränkefachmarkt Hoffmann, während bei Aldi sowie der Postenbörse mit einem kleinen Sortimentsanteil für Periodischen Bedarf die synergetischen Effekte überwiegen dürften: sie profitieren überwiegend von der zusätzlichen Zentralität und dem zusätzlichen Kundenaufkommen durch einen modernen Lebensmittel-Vollsortimenter.

Auf etwa 2.750 qm VKF dürften im Versorgungskern gegenwärtig rund 11,5 Mio. Euro p. a. für Periodischen Bedarf umgesetzt werden. Die ø Auslastung von 4.182 Euro/qm wird u. a. durch den flächenextensiven Getränkefachmarkt gedrückt; allerdings erscheint die Attraktivität und überörtliche Ausstrahlung der gegenwärtigen veralteten Magnetbetriebe darüber hinaus begrenzt und die Marktleistung entsprechend gedämpft.

Hervorzuheben ist, dass die gesamte Nahversorgung Neuenkirchens im Versorgungskern im Sinne eines Zentralen Versorgungsbereiches angesiedelt ist – nennenswerte dezentrale Streulagen bestehen nicht.

Mit rund 0,6 qm VKF/Einwohner für Periodischen Bedarf liegt die Verkaufsflächenausstattung in Neuenkirchen recht genau im gleitenden norddeutschen Durchschnitt der Verkaufsflächenerhebungen der bulwiengesa AG – in einem Zentralort mit Umlandversorgungsfunktion sollte sie allerdings deutlich darüber liegen.

<sup>7</sup> Weitere Sortimente sind Reitsport, Eisenwaren, Haus- und Gartenbedarf, Spielwaren, Berufsbekleidung, Services für Gartengeräte und Fahrräder, angeschlossen ist ein Schreibwaren/Bürobedarfs-Shop.

Die Zentralität für Periodischen Bedarf ist mit einem Indexwert von 81 entsprechend in Neuenkirchen (zu) niedrig<sup>8</sup>.

- Mitgliedsgemeinde Voltlage (Marktzone 2a, knapp 1.800 Einwohner):  
Die einwohnerschwächste Mitgliedsgemeinde trägt, unterstützt durch ihre relativ abgesetzte Lage im Raum, eine lokale Grundversorgung in Form eines recht modernen kleineren Lebensmittel-SB-Marktes in Ortskernlage im Standortverbund mit dem Dorfgemeinschaftshaus. Benachbart agiert ein ambitioniert geführter regionaler Brotbäcker. Die Gesamtverkaufsfläche für Periodischen Bedarf dürfte etwa 450 qm erreichen; das Umsatzpotenzial schätzen wir auf knapp 2 Mio. Euro p. a.
- Mitgliedsgemeinde Merzen (Marktzone 2b, knapp 3.900 Einwohner):  
Die Einwohnerbasis in Merzen reicht fast an die des Grundzentrums Neuenkirchen heran. Zusätzlich begünstigt durch eine recht verkehrsgünstige Lage an der B 218 konnten sich in Merzen daher durchaus differenzierte Angebotsstrukturen entwickeln, die in begrenztem Umfang auch überörtlich ausstrahlen. Der verdichtet bebaute Ortskern kann im Bereich Hauptstraße/Kirche/Westerholter Straße sogar als faktischer Zentraler Versorgungsbereich qualifiziert werden. Der vormalige NP Lebensmittelmarkt in der Westerholter Straße wurde zwar aufgegeben und durch einen Sonderpostenmarkt ersetzt; der stattdessen im Jahre 2015 eröffnete Combi Lebensmittelmarkt am Standort Alte Heerstraße (ca. 1.400 qm VKF inkl. Backshop) kann dem Ortskern mit einer fußläufigen Distanz von rund 300 Metern – getrennt durch Schule und Sportanlagen – jedoch noch zugerechnet werden. Dieser Lebensmittelmarkt, der etwa die gleiche Dimensionierung wie sein

<sup>8</sup> Berechnet: Umsatz/Nachfrage x 100, hier: 11,5 Mio. Euro/14,15 Mio. Euro x 100 = 81 (gerundet).

Pendant in Neuenkirchen aufweist, wird durch Fachhandel (Lebensmittelhandwerk, Bio-Lebensmittel) sowie Teilsortimente für Getränke und Zoobedarf eines Landhandels sowie des Sonderpostenmarktes ergänzt. Insoweit unterscheidet sich das Angebotspektrum der Nahversorgung in Merzen wenig von dem im zentralen Ort Neuenkirchen: der wesentliche Unterschied besteht im Aldi-Discountmarkt, den Neuenkirchen am Verbundstandort Bramscher Straße zusätzlich aufweisen kann.

Die Gesamtverkaufsfläche für Sortimente des Periodischen Bedarfs in Merzen dürfte sich auf etwa 1.900 qm belaufen; das Umsatzpotenzial wird auf rund 6,6 Mio. Euro p. a. geschätzt.

Zusammengenommen sind in der SG Neuenkirchen somit rund 5.100 qm für Periodischen Bedarf mit einem Umsatzpotenzial von etwa 20,0 Mio. Euro p. a. am Markt.

Mit rund 0,36 qm VKF/Einwohner für Periodischen Bedarf liegt die Verkaufsflächenausstattung in der Samtgemeinde bereits sehr deutlich unter Durchschnittswerten – ein starkes Indiz für abfließende Nachfrage. Dies ist im ländlichen Raum zwar symptomatisch – jedoch sollte davon idealerweise mehr in den zugeordneten zentralen Ort (Hier: Neuenkirchen) fließen und weniger in die umgebende Peripherie. Entsprechend niedrig ist die Zentralität für Periodischen Bedarf auf Samtgemeindebasis mit einem Indexwert von lediglich 63<sup>9</sup>.

#### Wettbewerb im weiteren Umland:

- Südlich der Gemeinde Neuenkirchen liegen die kleinstädtisch verdichteten Grundzentren Recke (ca. 11.400 Einwohner) und Mettingen (ca. 11.900 Einwohner), deren weitgehend sanierte Innenstädte auch städtebaulich eine hohe Qualität aufweisen.

<sup>9</sup> Berechnet: Umsatz/Nachfrage x 100, hier: 20,0 Mio. Euro/ 31,37 Mio. Euro x 100 = 63 (gerundet).

Recke ist als Stammsitz des regionalen Modefilialisten Böckmann bedeutsam, in dessen Nachbarschaft weitere ausstrahlungsstarke Fachgeschäfte ansässig sind.

Den erweiterten Ortskernen sind an den Rändern jeweils auch leistungsfähige Nahversorgungsstandorte mit ausreichend vorgelegerten Stellplätzen zugeordnet.

In Recke ist am südlichen Ortskernrand v. a. das moderne und gut besuchte Standortcluster Edeka (ca. 2.100 qm VKF, liegt etwas abgesetzt)/Aldi (ca. 1.250 qm VKF) und Rossmann hervorzuheben. Ferner agiert am nördlichen Ortskernrand noch ein Netto Discountmarkt (ca. 1.000 qm VKF). Hinzu treten im Ortskern Kleinhandel, die Postenbörse mit Teilflächen sowie ein Getränkefachmarkt. Der Ortskern Recke weist insgesamt ca. 5.000 qm VKF für Periodischen Bedarf auf; das Umsatzpotenzial dürfte etwa 28,5 Mio. Euro p. a. erreichen. Der Ortskern Recke strahlt in die südliche Samtgemeinde und nach Voltlage aus.

Insbesondere für die Mitgliedsgemeinde Voltlage als Einkaufsalternative von Bedeutung ist zudem die im nördlichen Siedlungskörper der Gemeinde Recke an der Vogteistraße gelegene Standortnachbarschaft Lidl Discounter (ca. 1.200 qm VKF) und Getränkefachmarkt. Die Gesamtverkaufsfläche an der Vogteistraße für Periodischen Bedarf beläuft sich auf ca. 1.450 qm; das Umsatzpotenzial erreicht rd. 7,7 Mio. Euro p. a.

Mettingen ist ähnlich strukturiert wie Recke mit einem insgesamt weitläufigeren Ortskern und darin weniger größeren und mittleren Fachgeschäften. Auch dem Mettinger Ortskern sind in dessen Randbereichen als sog. „Ergänzungsstandorte“ gem. lokalem Einzelhandelskonzept eine Reihe von Lebensmittelmärkten zugeordnet. Hervorzuheben ist nördlich vorgelagert ein moderner und

zum Untersuchungszeitpunkt in Erweiterung befindlicher Edeka Vollsortimenter (Zielverkaufsfläche um ca. 2.100 qm VKF).

An verkehrsorientierten innenstadtnahen Standorten agieren zudem Discounter der Fa. Aldi (Neubau, ca. 1.250 qm VKF), Lidl (ca. 900 qm VKF), Netto (ca. 1.000 qm VKF) sowie ein älterer und wenig ausstrahlungsstarker K+K Supermarkt (ca. 1.050 qm VKF). Eingebettet in den historischen Ortskern agiert neben einigen Fachgeschäften zudem ein moderner Rossmann-Drogeriemarkt. Ebenfalls noch in Ortskernnähe liegen am Bahnhof ein Raiffeisen Landhandelsmarkt mit integriertem Getränkemarkt sowie benachbart zu Netto/Lidl ein Action Aktionskaufhaus.

Alles in allem sind dem erweiterten Ortskern in Mettingen rd. 7.000 qm VKF für Periodischen Bedarf mit einem beachtlichen Umsatzpotenzial von 38,4 Mio. Euro p. a. zuzurechnen. Rund 3.800 qm bzw. etwas mehr als 24 Mio. Euro davon entfallen auf den Ortskern im engeren Sinne.

Auch Mettingen strahlt durchaus in das südliche Samtgemeindegebiet Neuenkirchen aus.

Die Ortskerne Recke und Mettingen sind aus der südlichen Samtgemeinde, aber auch aus Voltlage und dem Kernort Neuenkirchen jeweils in 10 - 15 Minuten per Pkw anfahrbar.

- Zugeordnetes Mittelzentrum ist das östlich zu Neuenkirchen benachbarte Bramsche mit etwa 31.200 Einwohnern, dessen wesentliche Handelsstandorte aus der Gemeinde Neuenkirchen in etwa 10-15 Pkw-Minuten erreichbar sind. Insbesondere ein Fachmarktbereich an der B 218 Engter Straße u. a. mit Famila SB-Warenhaus (um ca. 4.700 qm VKF), modernem Aldi-Discountmarkt (ca. um 1.250 qm VKF) und weiteren Fachmärkten (Postenbörse, Hagebau Baumarkt, der Grüne Laden, ergänzt um Kleinhandel) zieht Zielkunden aus der Samtgemeinde Neuen-

kirchen an. Ein östlich anschließendes kleineres Cluster (Penny, Getränke Hoffmann, Fressnapf) kann eingeschränkt von dieser Zentralität profitieren.

Die Innenstadt Bramsche weist mit K+K (ca. 1.800 qm VKF) zwar einen am Rand gelegenen Lebensmittel-Vollsortimenter auf, wird jedoch hierfür aus der SG Neuenkirchen nicht zielgerichtet aufgesucht, sondern primär für Nonfood-Käufe in den zahlreichen Fachgeschäften sowie in den Modehäusern (v. a. in der örtlichen Filiale des regionalen Filialisten Fa. Böckmann). Einkäufe für Periodischen Bedarf gelten v. a. dem Rossmann Drogeriemarkt sowie einer Anzahl teilweise sehr profilierter Fachgeschäfte und Betrieben des Lebensmittel-Handwerks. An der Maschstraße, welche die Innenstadt am Ostrand tangiert, wird zudem ein vormaliger Lebensmittelmarkt der Innenstadt zugerechnet, der nunmehr neben einem Elektrofachmarkt ein von der Fa. Action betriebenes Aktionskaufhaus mit Teilsortimenten für Periodischen Bedarf beherbergt.

In der Bramscher Innenstadt dürften insgesamt um ca. 3.000 qm VKF mit einem Umsatzpotenzial von etwa 15,4 Mio. Euro p. a. für Periodischen Bedarf betrieben werden. Der Bereich Engter Straße (um Familia) summiert sich für dieses Sortiment auf etwa 7.000 qm bzw. 34,8 Mio. Euro p. a.

Nachrichtlich erwähnt sind in den der SG Neuenkirchen zugeordneten Stadtteilen Ueffeln und Henke zwei lokale Nahversorger, die jedoch trotz Lagen an oder nahe der Hauptverkehrssträger primär der lokalen Grundversorgung dienen. Auch das übrige dezentrale Nahversorgungsnetz in Bramsche dürfte für Haushalte aus der SG Neuenkirchen keine nennenswerte Bedeutung haben.

- Nördlich der Samtgemeinde gelegen, strahlen die Grundzentren Ankum (ca. 7.700 Einwohner) und Fürstenau (ca. 9.500 Einwohner) vor allem in die Mitgliedsgemeinde Merzen aus.

In Ankum liegen der gewachsene Ortskern (Fachgeschäfte, Lidl ca. 1.200 qm VKF, Rossmann Drogeriemarkt um Hauptstraße und Aslager Straße) und ein Standortverbund auf der Nordseite der Ortsdurchfahrt Lindenstraße der B 214 fußläufig verbunden und lediglich durch die Verkehrsachse der L 74 Loxtener Straße getrennt nahe beieinander. Der Lagebereich Lingener Straße/Alfons-Schulte-Straße basiert auf einem Standortverbund aus Edeka Vollsortimenter (ca. 1.800 qm VKF) und Aldi (ca. 1.000 qm VKF), ergänzt u. a. um Getränkemarkt, Postenbörse, Der Grüne Laden (Landhandel/Zoobedarf) und einen polnischen Supermarkt.

Der Ortskern verfügt über rd. 1.950 qm VKF für Periodischen Bedarf mit einem Umsatzpotenzial von etwa 12,0 Mio. Euro p. a., der Bereich Lingener Straße über rund 3.700 qm VKF mit einem Umsatzpotenzial von rd. 16,5 Mio. Euro p. a.

In Fürstenau spielt die sehr kleinteilige historisch parzellierte Innenstadt ortsübergreifend keine nennenswerte Rolle als Angebotsstandort für Periodischen Bedarf, ebenso wenig ein ortskernnah solitär agierender Netto-Discounter. Relevante Anbieter gruppieren sich in Fürstenau v. a. um die südlich an der Innenstadt vorbeigeführte B 214 Fröhlingstraße – Parkstraße, darin Aldi (ca. 1.000 qm VKF)/Getränkemarkt an der Parkstraße, Edeka (ca. 1.800 qm VKF) zzgl. Rossmann im Fachmarktzentrum Aue-Center, K+K Vollsortimenter (ca. 1.500 qm VKF) sowie Lidl Discounter (ca. 1.300 qm VKF). Ergänzt wird das Angebot um Teilflächen der Postenbörse, des Aktionskaufhauses Action sowie eines Fressnapf-Zoofachmarktes.

Die Gesamtverkaufsfläche für Periodischen Bedarf um die B 214 beläuft sich auf beachtliche ca. 6.400 qm mit einem Umsatzpotenzial von rd. 30,1 Mio. Euro p. a.

Fürstenau ist über die B 214/B218 direkt mit Merzen verbunden; über die K 164 Neuenkirchener Damm zudem auch mit Voltlage.

- Streuabflüsse durch Mitnahmekäufe sowie durch Auspendler fließen aus der Samtgemeinde Neuenkirchen zudem auch nach Bersenbrück, in das übrige dezentrale Nahversorgungsnetz in Bramsche (u. a. Lidl, Edeka), nach Westerkappeln, Wallenhorst sowie in das regionale Oberzentrum Osnabrück. Sie tragen an diesen Standorten jedoch nur marginal zu den dortigen Umsätzen bei, so dass dort durch eine Rückorientierung nach Neuenkirchen keine spürbaren Auswirkungen mehr auftreten können. Daher sind diese Lagebereiche/Standorte nicht mehr explizit in die Auswirkungsanalyse aufgenommen.

Alles in allem ist die Samtgemeinde Neuenkirchen von einem leistungsfähigen und überlegenen Netz zentraler Orte umgeben, in den überwiegend marktgerecht aufgestellte und meist auch für Pkw-Zielkunden geeignete Nahversorgungsstrukturen verfügbar sind. Vollsortimenter verfügen dort durchweg bereits über Dimensionierungen ab 1.800 qm VKF oder darüber; Discounter sind überwiegend bereits modernisiert oder nach aktuellen Markterfordernissen neu errichtet. Vollsortimenter/Discounter-Verbundstandorte sind mit Ausnahme Mettingen sowie mit Abstrichen in Fürstenau überall verfügbar und v. a. in Ankum, Bramsche und Recke modern und leistungsstark aufgestellt. Drogeriemärkte sind eingebettet in Ortskernlagen oder in Verbundstandorte in allen umgebenden Zentralorten vertreten. Zudem bestehen in allen Zentralorten Synergien durch Clustereffekte mit weiteren (Nonfood-)Verbundpartnern an Kombinationsstandorten oder in den jeweiligen Ortskernen/Innenstädten.

In Neuenkirchen bestehen am Standort Bramscher Straße ebenfalls bereits Ansätze für einen leistungsfähigen Kombinationsstandort. Allerdings sind dessen Lebensmittelmärkte veraltet bzw. unterdimensioniert und die Vertriebsform Drogeriemarkt ist im Grundzentrum (bisher) nicht verfügbar.

### 3.5 Regionale Marktverteilung und Potenzialermittlung – Ausgangslage

Die gegenwärtigen Kaufkraftverflechtungen innerhalb der Samtgemeinde sowie zwischen der Samtgemeinde und den wesentlichen Wettbewerbsstandorten in der Peripherie bildet die nachstehende, auf einem weiterentwickelten Gravitationsmodell nach Huff basierende, Kaufkraftstrom-Modellrechnung ab. Steuerungsparameter ist die Kaufkraftbindung in den Marktzone des Einzugsgebietes, die ein Standort auf sich vereinigen kann. Hieraus werden in den Zeilen die Umsätze der Lagebereiche nebst ihrer räumlichen Herkunft erklärt und ebenso in den Spalten die Verwendung der ladenhandelsrelevanten Nachfrage in den Marktzone des Einzugsgebietes. Soweit erforderlich, sind Umsätze für wesentliche Betriebe einzelbetrieblich berechnet und nach Lagebereichen zusammengefasst dargestellt.

Parameter, die auf die durchsetzbare Kaufkraftbindung einwirken, sind Angebotsumfang (Dimensionierung), Marktauftritt, Funktionalität (z. B. Stellplatzausstattung und -zuordnung, Anfahraufwand/Wegedistanzen sowie die Einbettung in Lagecluster mit weiteren Synergie- und Verbundeffekten. Die meisten der aufgeführten Lagebereiche sind in derartige Cluster eingebunden – sei es als geplante Fachmarkt- und Verbundstandorte oder als gewachsene Ortskern- und Innenstadtlagen mit vielfältigen ergänzenden Nutzungen und einer hohen städtebaulichen Attraktivität.

Kaufkraftstrom-Modellrechnung für das Einzugsgebiet Projekt Vollsortimenter in Neuenkirchen – Ausgangslage – Periodischer Bedarf																	
Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten - Erklärung der Umsatzherkunft in den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen																	
Standortbereich	Zone 1a Neuenkirchen Kernort		Zone 1b Neuenkirchen Nord/Nordwest		Zone 1c Neuenkirchen Süd		Zone 1a-c Gemeinde Neuenkirchen		Zone 2a Volltlage		Zone 2b Merzen		Einzugsgebiet Samtgemeinde Neuenkirchen Zonen 1-2		Externer Umsatz	Umsatz Total	
	Tsd. Euro p. a.	%	Umsatz/KKB*		Tsd. Euro p. a.	%			Umsatz/KKB*				Umsatz/KKB*		Umsatz	Tsd. Euro p. a. / %	
<b>Projekt</b>																	
Bereich Bramscher Str. Bestand	5.526	53,0	455	44,0	1.050	39,0	7.031	49,7	1.109	20,0	1.400	12,0	9.540	30,4	960	10.500	52,5
Neuenkirchen gewachsener Ortskern	469	4,5	36	3,5	81	3,0	586	4,1	139	2,5	198	1,7	923	2,9	77	1.000	5,0
<b>Σ ZVB Neuenkirchen</b>	<b>5.995</b>	<b>57,5</b>	<b>491</b>	<b>47,5</b>	<b>1.131</b>	<b>42,0</b>	<b>7.617</b>	<b>53,8</b>	<b>1.248</b>	<b>22,5</b>	<b>1.599</b>	<b>13,7</b>	<b>10.464</b>	<b>33,4</b>	<b>1.036</b>	<b>11.500</b>	<b>57,5</b>
<b>Σ Gemeinde Neuenkirchen</b>	<b>5.995</b>	<b>57,5</b>	<b>491</b>	<b>47,5</b>	<b>1.131</b>	<b>42,0</b>	<b>7.617</b>	<b>53,8</b>	<b>1.248</b>	<b>22,5</b>	<b>1.599</b>	<b>13,7</b>	<b>10.464</b>	<b>33,4</b>	<b>1.036</b>	<b>11.500</b>	<b>57,5</b>
Gemeinde Volltlage	209	2,0	41	4,0	27	1,0	277	2,0	1.386	25,0	117	1,0	1.780	5,7	120	1.900	9,5
Gemeinde Merzen (ZVB)	313	3,0	83	8,0	13	0,5	409	2,9	554	10,0	4.902	42,0	5.865	18,7	735	6.600	33,0
<b>Σ Samtgemeinde Neuenkirchen</b>	<b>6.517</b>	<b>62,5</b>	<b>615</b>	<b>59,5</b>	<b>1.172</b>	<b>43,5</b>	<b>8.303</b>	<b>58,7</b>	<b>3.188</b>	<b>57,5</b>	<b>6.617</b>	<b>56,7</b>	<b>18.108</b>	<b>57,7</b>	<b>1.892</b>	<b>20.000</b>	<b>100,0</b>
ausgewählte konkurrierende Umland-Standorte:																	
Recke ZVB Ortskern	365	3,5	21	2,0	215	8,0	601	4,2	665	12,0	58	0,5	1.325	4,2	27.175	28.500	
Recke Bereich Vogteistraße	104	1,0	5	0,5	54	2,0	163	1,2	444	8,0	58	0,5	665	2,1	7.035	7.700	
Mettingen ZVB Ortskern	834	8,0	31	3,0	404	15,0	1.269	9,0	222	4,0	117	1,0	1.608	5,1	22.492	24.100	
Mettingen LM-Märkte ortskernnah	313	3,0	10	1,0	189	7,0	512	3,6	55	1,0	58	0,5	625	2,0	13.675	14.300	
Bramsche ZVB Innenstadt	313	3,0	62	6,0	108	4,0	483	3,4	28	0,5	350	3,0	860	2,7	14.540	15.400	
Bramsche Bereich B218/Engter Str.	782	7,5	88	8,5	229	8,5	1.099	7,8	55	1,0	619	5,3	1.773	5,7	33.027	34.800	
Bramsche - Hemke Grundversorgung	10	0,1			5	0,2	16	0,1					16	0,1	2.484	2.500	
Bramsche OT Ueffeln Grundversorgung			21	2,0			21	0,1			175	1,5	196	0,6	1.404	1.600	
Ankum ZVB Ortskern	21	0,2	21	2,0			42	0,3			467	4,0	508	1,6	11.492	12.000	
Ankum Bereich Lingener Straße	21	0,2	21	2,0			42	0,3			700	6,0	742	2,4	15.758	16.500	
Fürstenau Bereich B 214	52	0,5	21	2,0			73	0,5	166	3,0	934	8,0	1.173	3,7	28.927	30.100	
<b>Σ Erklärte regionale Abflüsse gesamt</b>	<b>2.815</b>	<b>27,0</b>	<b>300</b>	<b>29,0</b>	<b>1.204</b>	<b>44,7</b>	<b>4.319</b>	<b>30,5</b>	<b>1.636</b>	<b>29,5</b>	<b>3.536</b>	<b>30,3</b>	<b>9.490</b>	<b>30,3</b>	<b>178.010</b>	<b>187.500</b>	
<b>Diffuser Abfluss</b>	<b>1.095</b>	<b>10,5</b>	<b>119</b>	<b>11,5</b>	<b>318</b>	<b>11,8</b>	<b>1.531</b>	<b>10,8</b>	<b>721</b>	<b>13,0</b>	<b>1.517</b>	<b>13,0</b>	<b>3.769</b>	<b>12,0</b>			
<b>Ausgabenvolumen 2019/2020</b>	<b>10.427</b>	<b>100,0</b>	<b>1.033</b>	<b>100,0</b>	<b>2.693</b>	<b>100,0</b>	<b>14.153</b>	<b>100,0</b>	<b>5.545</b>	<b>100,0</b>	<b>11.671</b>	<b>100,0</b>	<b>31.368</b>	<b>100,0</b>			

Quelle: bulwiengesa AG

KKB = Kaufkraftbindung; ZVB = Zentraler Versorgungsbereich; STZ = Stadtteilzentrum, OZ = Ortszentrum, NVZ = Nahversorgungszentrum, NV = Nahversorgung, OT = Ortsteil, VB = Verflechtungsbereich, SO = Sonderstandort

Der Lagebereich Bramscher Straße in Neuenkirchen hingegen fällt hinsichtlich der überörtlichen Verkehrsgunst, seiner Anfahbarkeit aus dem nördlichen Samtgemeindegebiet (Ortskernquerung erforderlich), dem Marktauftritt der Ankerbetriebe sowie auch hinsichtlich der bisher anspruchslosen Gestaltung des Lagebereiches sowie begrenzter Synergieeffekte im umgebenden Ortskern gegenüber den meisten regionalen Einkaufsalternativen zurück. Daher nehmen Haushalte aus der Samtgemeinde auch erhöhte Anfahraufwendungen in umgebende Zentralorte in Kauf. Hierin besteht allerdings auch Rückholpotenzial.

Derzeit kann die Nahversorgung in der Gemeinde Neuenkirchen lediglich eine  $\emptyset$  Kaufkraftbindung von 53,8 % in den zusammengefassten Marktzone 1a-c durchsetzen. Die Range reicht dabei von 57,5 % im Kernort (Zone 1a) bis zu deutlich abgeschwächten 42,0 % im südlichen Gemeindegebiet (Zone 1c). Insbesondere die in den Streusiedlungen ansässigen Haushalte nutzen für Versorgungsfahrten obligatorischerweise den Pkw, bündeln Einkäufe vorzugsweise und suchen daher auch alternative (Verbund-)Standorte in der Peripherie verstärkt auf. Dies wird befördert, weil nicht alle Betriebsformen der Nahversorgung in Neuenkirchen verfügbar sind. Hinzu kommen auspendlerbedingte „Technische“ Abflüsse.

Etwa 6 % der Nachfrage vorwiegend aus den nördlichen und nordwestlichen Streusiedlungen fließen innerhalb der Samtgemeinde nach Voltlage und Merzen. Etwas mehr als 5 % gehen nach Recke und nahezu 13 % (insbesondere aus dem Südteil der Gemeinde) in das benachbarte Mettingen.

Das entferntere, jedoch gut ausgestattete Mittelzentrum Bramsche kann etwa 11 % der Nachfrage aus der Gemeinde Neuenkirchen auf sich orientieren.

Gegen 11 % fließen diffus ab, v. a. in Form von Mitnahmekäufen in Osnabrück, durch Auspendler sowie darin etwa 4 - 5 %-Punkte technisch bedingt auf Reisen.

In die Mitgliedsgemeinden fällt die Ausstrahlung Neuenkirchens stark ab:

- Aus dem schwächer versorgten Voltlage können gegenwärtig ca. 22,5 % der Nachfrage in den zentralen Ort orientiert werden. 25 % bleiben vor Ort (Grundversorgung in Voltlage) und etwa 10 % fließen insbesondere aus dem nördlichen Gemeindegebiet in das benachbarte Merzen. 20 % der Nachfrage aus Voltlage können Standorte in Recken – v. a. der Ortskern – auf sich vereinigen. Mettingen kann rund 5 % der Nachfrage aus Voltlage binden. Bramsche hingegen strahlt nur noch geringfügig in die westliche Samtgemeinde aus; die Kaufkraftbindung der Bramscher Innenstadt und des Famila-Umfeldes in Voltlage wird auf etwa 1,5 % geschätzt. Rund 3 % fließen aus Voltlage nach Fürstenau und rund 13 % dürften diffus in der Region sowie auf Reisen umgesetzt werden.
- Aus dem recht gut eigenversorgten Merzen dürften gegenwärtig knapp 14 % der dortigen Nachfrage für Periodischen Bedarf in Neuenkirchen umgesetzt werden. Damit strahlt die Nahversorgung des zentralen Ortes in die nördliche Samtgemeinde kaum aus – mit entsprechenden abträglichen Folgen auch für die übrigen Handels- und Dienstleistungslandschaft in Neuenkirchen. Etwa 42 % der Nachfrage in Merzen wird demgegenüber vor Ort durch die eigene Nahversorgung gebunden. Voltlage ist für Merzener Haushalte entsprechend keine nennenswerte Versorgungsalternative (1 % Kaufkraftbindung in Merzen). Die Lage an der regionalen Verkehrsachse B 218 begünstigt aus Merzen Abflüsse

nach Bramsche (Innenstadt + Engter Straße um etwa 8 %), nach Fürstenau (um ca. 8 %) sowie über die K 111 und L 70 auch nach Ankum an die dort verkehrsgünstig gelegenen Angebotscluster (zusammengenommen ca. 10 %). Mettingen und Recke sind für Haushalte aus Merzen hingegen distanzbedingt keine nennenswerten Einkaufsalternativen.

Auch aus Merzen dürften rund 13 % der Nachfrage für Periodischen Bedarf diffus in die Region abfließen bzw. auf Reisen ausgegeben werden.

Umgekehrt erwirtschaftet die in der Gemeinde Neuenkirchen ansässige Nahversorgung etwa 18,1 Mio. Euro von insgesamt ca. 20,0 Mio. Euro Umsatz mit Kunden aus der Samtgemeinde. Diese tragen damit knapp 91 % zum Gesamtumsatz bei – vice versa haben derzeit vermutlich nur ca. 9 - 10 % der derzeitigen Kunden in Neuenkirchens Nahversorgung ihren Wohnsitz außerhalb der Samtgemeinde, welche gleichzeitig auch der grundzentrale Kongruenzraum für Neuenkirchen ist. Das Kongruenzgebot lässt bis max. 30 % auswärtiger Kunden zu, die hier bei weitem nicht ausgeschöpft werden. Ursächlich ist die reduzierte Ausstrahlung bzw. das vertriebliche Attraktivitätsgefälle der lokalen, überwiegend veralteten und unterdimensionierten Nahversorgung gegenüber den Umlandalternativen sowie der Umstand, dass die den Ortskern durchziehenden Hauptverkehrsträger L 70 und K 102 wenig überregionale Bedeutung haben.

#### *Potenzialermittlung für Neuenkirchen (Gegenwartsbetrachtung)*

Zusammengefasst verbleibt ein deutlich kleinerer Teil der im Samtgemeindegebiet ansässigen Nachfrage vor Ort, als dies bei einer marktgerechter ausgebauten Angebotslandschaft möglich wäre. Die Schwäche betrifft dabei das Grundzentrum Neuenkirchen, nicht die ver-

gleichsweise angemessen grundversorgten Mitgliedsgemeinden Voltlage und Merzen.

Unter Berücksichtigung der Tragfähigkeit, der Eigenversorgung in den Mitgliedsgemeinden und den umgebenden Einkaufsalternativen können folgende Kaufkraftbindungsquoten als realistische Zielquoten im Grundzentrum avisiert werden:

- Kaufkraftbindung in der MG Neuenkirchen (Zone 1a-c):  
Aktuell rd. 54 % => Zielbindung um 70 %;  
Zielumsatz mit Kunden aus Zone 1a-c: ca. 9,9 Mio. Euro p. a.
- Kaufkraftbindung in der MG Voltlage (Zone 2a):  
Aktuell rd. 23 % => Zielbindung ca. 40 - 45 %;  
Zielumsatz mit Kunden aus Zone 2a: ca. 1,9 Mio. Euro p. a.
- Kaufkraftbindung in der MG Merzen (Zone 2b):  
Aktuell rd. 14 % => Zielbindung ca. 25 - 30 %;  
Zielumsatz mit Kunden aus Zone 2b: ca. 3,2 Mio. Euro p. a.

Gesamtzielumsatz aus der SG Neuenkirchen: 15,0 Mio. Euro p. a. auf gegenwärtiger Nachfragebasis.

Zuschlag für externe Durchgangs- und Gelegenheitskunden sowie Umsätze mit auswärtigen Einpendlern: etwa +10-15 % bzw. zzgl. rd. 2,0 Mio. Euro p. a.

Als Gesamtzielumsatz in Folge einer Modernisierung des vorhandenen Angebotsspektrums unter Hinzufügung eines marktgerechten Vollsortimenters ist insoweit auf gegenwärtiger Nachfragebasis ein Umsatzrahmen von etwa 16 - 17 Mio. Euro p. a. in der Gemeinde Neuenkirchen durchaus realistisch anpeilbar (bisher: 11,5 Mio. Euro). Gemessen an der gegenwärtigen Nachfrage in der Gemeinde Neuenkirchen (ca. 14,15 Mio. Euro p. a.) entspräche dies einer künftig

mäßig positiven Zentralität von etwa 110 - 120 % im zentralen Ort (bisher: 81 %). Diese Größenordnung ist für ein ländliches Grundzentrum mit Umlandversorgungsfunktion nicht einmal besonders ausgeprägt und durchaus angemessen.

Eine spürbare Anhebung der Kaufkraftbindung lässt sich bereits mit der Modernisierung des vorhandenen Angebotsspektrums bzw. mit der Ansiedlung eines marktgerechten Vollsortimenters umsetzen. Ob in der Standortgemeinde eine Schwelle von etwa 70 % noch übertroffen werden kann, hängt im weiteren Verlauf auch von einer Komplettierung des Angebotsspektrums ab: Etwa 6-8 %-Punkte können z. B. durch die erstmalige Ansiedlung eines Drogeriemarktes hinzugefügt werden, der in Neuenkirchen bisher fehlt.

Das ansprechbare Nachfragevolumen in der Samtgemeinde steht gegenwärtig an der Schwelle zu einer ausreichenden Tragfähigkeit für einen Drogeriemarkt. Mit dem erwartbaren Nachfragewachstum verbessert sich die Tragfähigkeit des Grundzentrums Neuenkirchen für Vertriebsformen der Nahversorgung im Zeitablauf zusehends, so dass auch ein Drogeriemarkt in die Zukunft gerichtet ins Kalkül genommen werden kann. Damit wiederum kann auch die erzielbare Kaufkraftbindung im Zeitablauf sukzessive heraufgesetzt werden.

Die nachfolgende Zielumsatzermittlung und Auswirkungsanalyse für den geplanten Vollsortimenter ermittelt und bewertet dessen Tragfähigkeit, seinen erwartbaren Beitrag zu einer angemessenen Kaufkraftbindung in Neuenkirchen sowie seine Auswirkungen auf das umgebende Wettbewerbsnetz zunächst für einen simulierten Markteintritt in der Gegenwart, der in einem zweiten Schritt unter Berücksichtigung des erwarteten Einwohner- und Nachfragewachstums für Periodischen Bedarf mittelfristig in die Zukunft fortgeschrieben wird. Berücksichtigt ist, dass der benachbarte Combi-Lebensmittelmarkt als künftig unterlegener Systemwettbewerber in besonderem Maße von einer Umsatzabgabe betroffen werden würde. Das Untersuchungsszenario

geht zunächst davon aus, dass dieser gleichwohl am Markt verbleibt. Den Kunden stünden somit zwei im Wettbewerb zueinander liegende Supermärkte/Vollsortimenter direkt benachbart zur Verfügung, was sich auf die Standortattraktivität entsprechend positiv auswirkt.

### **3.6 Zielumsatzermittlung Vollsortimenter Bramscher Straße und Prüfung Kongruenzgebot - Gegenwartsbetrachtung**

Wir untersuchen den Markteintritt eines rd. 1.800 qm VKF messenden Vollsortimenters mit ausgeprägten Frischebereich, modernem Marktauftritt und leistungsstarker Betriebsführung. Das Vorhaben ist wie eingangs dargelegt marktgerecht gestaltet, verfügt über ausreichende Stellplatzkapazitäten und kann durch einen Grundstücksübergang von Verbundeffekten mit den bereits vorhandenen Fachmärkten profitieren. Dies schließt sogar den kleineren und schwächeren Combi-Lebensmittelmarkt ein, weil die direkte Konkurrenz beider Märkte sicherlich preisliche Effekte haben dürfte und sich für die Kunden eine zusätzliche Auswahlmöglichkeit direkt am Standort eröffnet.

Das Vorhaben könnte mit einer einzelbetrieblichen Kaufkraftbindung von rd. 25 % im Kernort Neuenkirchen (Marktzone 1a) unangefochten die Marktführerschaft übernehmen. Auch Werte von deutlich >30 % wären möglich, wenn Combi als Reaktion auf die erhebliche Wettbewerbsverschärfung durch einen überlegenen Konkurrenten vom Markt genommen werden würde. Geschieht dies nicht, wovon die Modellrechnung zunächst ausgeht, müssen sich beide Wettbewerber den lokalen Markt teilen, wenngleich mit starkem Übergewicht des geplanten (Edeka)Vollsortimenters. Die Anbieter am bestehenden Lagebereich Bramscher Straße könnten danach noch rund 42 % (bisher 53 %) der lokalen Nachfrage auf sich vereinigen.

Aus den umgebenden Streusiedlungen ist weiterhin ein Gefälle in der Kaufkraftbindung einzukalkulieren, dass sich jedoch mit der Aufwertung des Standortes abschwächen dürfte.

Voraussichtlich 22 % in Zone 1b (Nordteil) und 21 % in Zone 1c (Südteil Neuenkirchens) dürfte das Planvorhaben binden können. Daraus resultiert für die Gemeinde Neuenkirchen (Zonen 1a-c) eine ø Kaufkraftbindung KKB von 24 % bzw. eine Umsatzerwartung von 3,4 Mio. Euro p. a.

In Voltlage (KKB 16 %) und Merzen (KKB 10 %) fällt die Ausstrahlung dagegen auch weiterhin noch deutlich ab. Dämpfend wirken auch künftig die dortige Eigenversorgung, Anfahrtdistanzen nebst Notwendigkeit einer Durchfahung des Ortskerns in Neuenkirchen sowie umgebende Einkaufsalternativen. Die Orientierung dorthin kann geschwächt, jedoch nicht aufgehoben werden.

Rund 5,45 Mio. Euro p. a. dürfte das Planvorhaben bei einem simulierten Markteintritt in der Gegenwart somit mit Kunden aus der Samtgemeinde erwirtschaften können. Weitere rund 0,95 Mio. Euro dürften externe Streukunden beitragen. Dies allerdings weniger durch zielgerichtete Käufe, als vielmehr durch eine verstärkte Ansprache von Durchgangskunden sowie insbesondere von Berufseinpendlern, die die Nahversorgung in Neuenkirchen nunmehr stärker „auf Augenhöhe“ zu den umgebenden Einkaufsalternativen wahrnehmen.

Daraus resultiert zu gegenwärtigen Nachfragebedingungen eine Zielumsatzerwartung von rund 6,4 Mio. Euro p. a. im Kernsortiment Periodischer Bedarf. Der externe Umsatzanteil (0,95 Mio. Euro) bewegt sich darin mit errechnet 14,8 % weiterhin deutlich innerhalb der Vorgaben des raumordnerischen Kongruenzgebotes (das bis 30 % zulässt) gem. LROP Kap. 2.3 Ziff. 03 Satz 1 und Satz 5, welches somit sicher

eingehalten werden kann: Der geplante Vollsortimenter wendet sich weitestgehend an Haushalte innerhalb des grundzentralen Kongruenzraums, welcher hier gleichbedeutend mit dem Samtgemeindegebiet Neuenkirchen ist.

Zielumsatzschätzung geplanter Vollsortimenter - Datengrundlage 2019/2020						
Zone	Einwohner	Ausgaben-	Kaufkraft-	Umsatzchance	Umsatz-	
		volumen	bindung		zusammensetzung	
		2019/2020			nach ...	
		Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	Herkunft	Kern-/
						Rand-
						sortiment
1a	3.407	10.427	25,0	2.607	40,7	
1b	339	1.033	22,0	227	3,6	
1c	879	2.693	21,0	566	8,8	
<b>1a-c</b>	<b>4.625</b>	<b>14.153</b>	<b>24,0</b>	<b>3.400</b>	<b>53,1</b>	
2a	1.779	5.545	16,0	887	13,9	
2b	3.874	11.671	10,0	1.167	18,2	
<b>EZG</b>	<b>10.278</b>	<b>31.368</b>	<b>17,4</b>	<b>5.454</b>	<b>85,2</b>	
				plus externer Zufluss	946	14,8
				<b>Umsatz Periodischer Bedarf p. a.</b>	<b>6.400</b>	<b>100,0</b>
				zzgl. Gebrauchsgüter	401	5,9
				<b>Gesamtumsatz p. a.</b>	<b>6.800</b>	<b>100,0</b>
Dimensionierung und Auslastung						
Sortiment	Umsatz	Verkaufsfläche	Raumleistung			
	Tsd. Euro p. a.	qm	Euro/qm VKF p. a.			
Periodischer Bedarf	6.150	1.650	3.727			
Gebrauchsgüter	401	100	4.005			
Backshop (Verkauf)	250	50	5.000			
<b>Gesamtprojekt</b>	<b>6.800</b>	<b>1.800</b>	<b>3.778</b>			

Rund 5 - 10 % des Umsatzes tragen in marktüblichen Vollsortimentern in ländlichen Räumen meist Nonfood Rand- und Aktionssortimente bei (z. B. Haushaltswaren, Schreibwaren, Saisonartikel), welche hier etwa 400 Tsd. Euro p. a. bzw. einem Umsatzanteil von etwa 6 % zurückhaltend bewertet sind.

Unterstellt ist zudem ein marktüblicher Backshop, der etwa 0,25 Mio. Euro p. a. vom errechneten Zielumsatz für Periodischen Bedarf absorbieren dürfte.

Alles in allem ergibt sich bei vergleichsweise guter Nachfrageabschöpfung ein Zielumsatzpotenzial von etwa 6,8 Mio. Euro p. a. bei einem Markteintritt zu gegenwärtigen Nachfragebedingungen (Stand 2019/2020 vor Covid-19-Pandemie).

Bezogen auf eine Gesamtverkaufsfläche von 1.800 qm ermittelt sich daraus eine recht niedrige Auslastung von 3.778 Euro/qm und damit zwar im Rahmen der Mitbewerber liegend, jedoch deutlich unter einschlägigen benchmarks der Edeka Minden Hannover liegend<sup>10</sup> und auch etwa 10 - 20 % unter dem Marktniveau der Region liegend.

Ein wirtschaftlich auskömmlicher Betrieb wäre damit in einem Neubau vermutlich kaum möglich. Allerdings hellt sich die Zielumsatzerwartung unter Berücksichtigung des zu erwartenden Einwohner- und Nachfragewachstums im Marktgebiet erheblich auf (s. Kap. 3.8), so dass die statische Gegenwartsanalyse hier nicht aussagekräftig für die Bewertung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit ist. Zudem unterstellt das Rechenmodell, dass der konkurrierende Combi-Markt, dessen Auslastung ebenfalls erheblich abgesenkt würde, am Markt verbleibt. Zumindest bei einer stagnierenden Nachfrageplattform kann jedoch dessen Ablösung nicht ausgeschlossen werden, was die Umsatzerwartung für das Planvorhaben erheblich heraufsetzen würde.

<sup>10</sup> Zum Vergleich:  
Edeka MiHa in Niedersachsen: 5.344 Euro/qm bei ø ca. 1.300 qm VKF je Markt  
Combi in Niedersachsen: 3.845 Euro/qm bei ø ca. 1.600 qm VKF je Markt  
Rewe Nord in Niedersachsen: 3.856 Euro/qm bei ø ca. 1.600qm VKF je Markt  
Quelle: Trade Dimensions für das Jahr 2020

### 3.7 Vorhabeninduzierte Verdrängungswirkungen und Prüfung Beeinträchtigungsverbot

#### *Methodische Vorbemerkung*

Im Folgenden prüfen wir gemäß Beeinträchtigungsverbot des LROP 2017 Kap. 2.3 Ziff. 08 die Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum. Relevante Auswirkungen gehen im Regelfall von einer Umlenkung lokaler und regionaler Kaufkraftströme aus, die an Wettbewerbsstandorten zu Umsatz- und Frequenzabzügen führen und diese entsprechend belasten. Fällt diese Belastung „mehr als unwesentlich aus“, entsteht ein Risiko für negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen, namentlich

- ein Verlust von Versorgungsfunktionen (hervorgerufen durch fortschreitende Angebotserosion, signifikanten Frequenz- und Reichweitenrückgang);
- Trading-Down-Tendenzen an den betroffenen Standorten (Leerstandsbildung, Angebotsverluste oder -verflachung);
- Unterlassung standorterhaltender Investitionen, Einstellung von Planungen sowie die Gefährdung städtebaulicher Entwicklungs- und Sanierungsziele;
- eine Verschlechterung des Zugangs der Bevölkerung zu wohnortnaher Nahversorgung.

Basis für die quantitative Berechnung projektinduzierter Umverteilungen ist der modellanalytisch-rechnerisch simulierte Markteintritt des Planvorhabens in die Kaufkraftstrom-Modell der Ausgangssituation

und damit die Ableitung der Marktverteilungsrechnung für die Prognose-situation für das Kernsortiment Periodischer Bedarf.

In zahlreichen Gutachten und gerichtlichen Urteilen basiert die Einordnung und Bewertung, ab welchem Umverteilungsvolumen gemäß den relevanten städtebaulichen und raumordnungsplanerischen Kriterien „wesentliche“ oder gar „schädigende“ Wirkungen (z. B. dauerhafte Frequenz- und Umsatzverluste, welche in irreversible Betriebsaufgaben, Leerstands-bildung, Angebot- und Funktionseinschränkungen münden), auf einer Maßgeblichkeitsschwelle von rund 10 %.

Dieser Schwellwert basiert auf einer im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg erstellten Langzeitstudie<sup>11</sup>.

Aus den gesammelten Ergebnissen wurde die Schlussfolgerung gezogen, dass sich für innenstadtrelevante Sortimente erhebliche negative städtebauliche Folgen bei einer Umsatzumverteilung zwischen 10 % und 20 % ableiten lassen. Jedoch wurde ergänzt, dass die Auswirkungen durch Einzelfallprüfungen zu verifizieren, also nicht ohne Weiteres pauschal zu übertragen sind.

So hat das OVG Nordrhein-Westfalen in einem Urteil vom 01.02.2010 festgestellt, dass bereits ein Kaufkraftabfluss von -7,9 % bis -8,8 % in dem betroffenen Warenbereich zu einer städtebaulich nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches führen kann, wenn dieser schon erheblich „vorgeschädigt“

<sup>11</sup> Vgl. Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft im Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V., DSSW Studie (2016): Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, S. 6/184 oder Kurzfassung; S. 12 sowie GMA (1997): Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Kurzfassung der GMA-Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, Ludwigsburg, S. 41

ist<sup>12</sup>. Dieses Urteil zeigt auf, dass es nicht möglich ist, formelhaft auf bekannte Kennzahlen aus der Rechtsprechung zurückzugreifen, sondern es müssen die konkreten Besonderheiten des Sachverhaltes in die Betrachtung einbezogen werden. Je nach konkreter Situation können demnach auch schon unter oder ggf. erst deutlich über der 10 %-Schwelle Strukturschädigungen angenommen werden. Bei der Berechnung und Bewertung der projektbedingten Umverteilungswirkungen berücksichtigen wir,

- dass Auswirkungen gegenüber typähnlichem Besatz (hier: Lebensmittel-Vollsortimenter/Supermärkte) tendenziell stärker als gegenüber typunähnlichem Besatz (hier: v. a. Lebensmittel-Discounter) ausfallen;
- dass die Auswirkungen mit abnehmender Erreichbarkeit sowie der Zunahme von Angebotsalternativen im weiteren Umfeld zurückgehen;
- dass die Wettbewerbsintensität in der Ausgangslage auf lokaler Ebene mäßig ausgeprägt und die Verkaufsflächendichte im Einzugsgebiet für ein Grundzentrum unterdurchschnittlich ausfällt;
- dass keine Anzeichen von Vorschädigungen in den untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereichen vorliegen und das Planvorhaben seinerseits in einen integrierten Lagebereich eintritt;
- dass die Nachfrageplattform im Untersuchungsraum steigend sein wird, mithin Verdrängungswirkungen im Zeitablauf reduziert oder auch überkompensiert werden können. Dies wird durch die mittelfristige Projektion der Auswirkungsanalyse vertieft.

<sup>12</sup> Az.: 7A 1635/07

### 3.7.1 Verdrängungswirkungen Vollsortimenter Bramscher Straße – Gegenwart

Grundsätzlich steht mit dem geplanten Vollsortimenter an der Bramscher Straße den Haushalten des Einzugsgebietes nunmehr ein Vertriebstyp zur Verfügung, der in dieser Dimensionierung und mit dieser Sortimentstiefe bisher nur in der Peripherie der Samtgemeinde anzutreffen ist. Er wird durch den Verbund mit Aldi/Getränkemarkt/Sonderpostenmarkt/Modeshop sowie Combi als konkurrierendem Supermarkt zudem Teil eines synergetischen Clusters, das wie bisher eine Bündelung vieler Versorgungskäufe auch künftig ermöglicht. Im regionalen Kontext ist dies allerdings kein Alleinstellungsmerkmal des Standortes Bramscher Straße, da auch fast alle relevanten Wettbewerbsstandorte in derartige Agglomerationen eingebunden sind und viele von ihnen sowohl angebotsseitig, als auch städtebaulich dem Ortskern Neuenkirchen weiterhin überlegen sein werden. Jedoch ist zunächst für lokale Haushalte, mit zunehmender Distanz in die Samtgemeinde abgeschwächer auch für dortige Haushalte, ein häufig höherer Anfahraufwand in periphere Zentralorte entgegenzuhalten, der eine Umlenkung oder Rückorientierung von Kaufkraftströmen der Nahversorgung in den Ortskern Neuenkirchen befördert. Dort, wo aus den Rändern der Samtgemeinde periphere Wettbewerbsstandorte weiterhin mit vergleichbarem Aufwand erreichbar sind, ist dies durch eine stark reduzierte Kaufkraftbindung des Planvorhabens entsprechend berücksichtigt und mündet infolgedessen auch in niedrige Ziel-Kaufkraftbindungsquoten z. B. in Zone 2b Merzen. Der Marktdurchdringung des Grundzentrums Neuenkirchen innerhalb der übrigen Samtgemeinde sind insoweit durch den Umlandwettbewerb auch weiterhin Grenzen gesetzt.

Eine Rückorientierung von Nachfrageabflüssen aus umgebenden Zentralorten nach Neuenkirchen begünstigt auch die Verbundpartner

am Standort sowie latent weitere Anbieter im Ortskern. Dies wird zusätzlich dadurch unterstützt, dass Kunden aus der Samtgemeinde meist den Ortskern durchfahren müssen, um zum Projektstandort an der Bramscher Straße zu gelangen.

Insbesondere der Aldi-Discountmarkt, jedoch z. B. auch die Postenbörse kann per Saldo durchaus mit einem Umsatzgewinn nach Markteintritt des geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters rechnen, weil dessen Zentralität und Ausstrahlung bedeutend größer sein dürfte, als die des gegenwärtigen Combi-Lebensmittelmarktes, die nur gering bis in die übrige Samtgemeinde reicht (zumal Combi in Merzen mit einem jüngeren und etwas größeren Markt selbst nochmals verfügbar ist). Der benachbarte Getränkemarkt steht zunächst in Konkurrenz zur Getränkeabteilung des Planvorhabens und verliert an diese Teile seines Umsatzes. Andererseits profitiert auch der Getränkemarkt von der steigenden Reichweite und Frequentierung des Lagebereiches Bramscher Straße durch zusätzliche Kunden, wodurch seine Umsatzabgabe an das Planvorhaben im Saldo reduziert wird. Der Hauptwettbewerber Combi allerdings dürfte im Saldo rund 1/3 seines Umsatzes abgeben und verliert zumindest bei statischer Betrachtung voraussichtlich seine Wirtschaftlichkeit.

Insgesamt würden bei einer statischen Analyse etwa -14 % des Umsatzes im umgebenden Lagebereich Bramscher Straße an das Vorhaben abgegeben, darin maßgeblich den Hauptwettbewerber Combi betreffend. Eine Schließung des Marktes wäre ins Kalkül zu nehmen. Im übrigen Ortskern können Umsatzabgaben durch zusätzliche Kunden gemildert werden; hier ist im Lebensmittelhandelwerk per Saldo mit etwa -4 % Umsatzabgabe zu rechnen.

Überörtlich müsste die Umsatzerwartung der Nahversorgung in Voltlage um etwa -11 % und in Merzen um nahezu -8 % zurückgenommen werden. Wie noch zu zeigen sein wird, können diese Belastungen jedoch durch das erwartbare Nachfragewachstum kompensiert werden.

Kaufkraftstrom-Modellrechnung für das Einzugsgebiet Vollsortimenter in Neuenkirchen – Simulation nach Markteintritt in der Gegenwart – Periodischer Bedarf Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten – Erklärung der Umsatzherkunft in den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen																				
	Zone 1a Neuenkirchen Kernort		Zone 1b Neuenkirchen Nord/Nordwest		Zone 1c Neuenkirchen Süd		Zone 1a-c Gemeinde Neuenkirchen		Zone 2a Volltage		Zone 2b Merzen		Einzugsgebiet Samtgemeinde Neuenkirchen Zonen 1-2		Externer Umsatz	Umsatz Total		Projektbedingte Veränderung		
Standortbereich	Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz	Umsatz/Marktanteil		Umsatz/KKB		
	Tsd. Euro	p. a.	%	Tsd. Euro	p. a.	%	Tsd. Euro	p. a.	%	Tsd. Euro	p. a.	%	Tsd. Euro	p. a.	%	Tsd. Euro	p. a.	%	Tsd. Euro	p. a.
<b>Projekt Vollsortimenter Bramscher Straße</b>	2.607	25,0		227	22,0		566	21,0		3.400	24,0		887	16,0		1.167	10,0		5.454	17,4
Bereich Bramscher Str. Bestand	4.369	41,9		375	36,3		904	33,6		5.648	39,9		1.056	19,1		1.295	11,1		7.999	25,5
Neuenkirchen gewachsener Ortskern	422	4,1		34	3,3		81	3,0		537	3,8		139	2,5		208	1,8		884	2,8
<b>Σ ZVB Neuenkirchen</b>	<b>7.398</b>	<b>71,0</b>		<b>637</b>	<b>61,6</b>		<b>1.550</b>	<b>57,6</b>		<b>9.584</b>	<b>67,7</b>		<b>2.082</b>	<b>37,6</b>		<b>2.671</b>	<b>22,9</b>		<b>14.337</b>	<b>45,7</b>
<b>Σ Gemeinde Neuenkirchen</b>	<b>7.398</b>	<b>71,0</b>		<b>637</b>	<b>61,6</b>		<b>1.550</b>	<b>57,6</b>		<b>9.584</b>	<b>67,7</b>		<b>2.082</b>	<b>37,6</b>		<b>2.671</b>	<b>22,9</b>		<b>14.337</b>	<b>45,7</b>
Gemeinde Volltage	167	1,6		33	3,2		22	0,8		221	1,6		1.248	22,5		111	1,0		1.580	5,0
Gemeinde Merzen (ZVB)	219	2,1		58	5,6		9	0,4		286	2,0		416	7,5		4.657	39,9		5.359	17,1
<b>Σ Samtgemeinde Neuenkirchen</b>	<b>7.783</b>	<b>74,7</b>		<b>728</b>	<b>70,4</b>		<b>1.581</b>	<b>58,7</b>		<b>10.092</b>	<b>71,3</b>		<b>3.745</b>	<b>67,6</b>		<b>7.438</b>	<b>63,7</b>		<b>21.276</b>	<b>67,8</b>
ausgewählte konkurrierende Umland-Standorte:																				
Recke ZVB Ortskern	190	1,8		8	0,8		124	4,6		322	2,3		399	7,2		35	0,3		757	2,4
Recke Bereich Vogteistraße	94	0,9		4	0,4		51	1,9		149	1,1		399	7,2		53	0,5		601	1,9
Mettingen ZVB Ortskern	532	5,1		17	1,6		281	10,5		830	5,9		144	2,6		88	0,8		1.061	3,4
Mettingen LM-Märkte ortskernnah	235	2,3		6	0,6		123	4,6		363	2,6		36	0,7		41	0,4		440	1,4
Bramsche ZVB Innenstadt	235	2,3		46	4,5		81	3,0		362	2,6		18	0,3		280	2,4		660	2,1
Bramsche Bereich B218/Engter Str.	443	4,3		58	5,6		152	5,7		653	4,6		30	0,6		500	4,3		1.184	3,8
Bramsche - Hemke Grundversorgung	10	0,1					5	0,2		16	0,1								16	0,0
Bramsche OT Ueffeln Grundversorgung				17	1,6					17	0,1					166	1,4		183	0,6
Ankum ZVB Ortskern	15	0,1		17	1,6					31	0,2					373	3,2		405	1,3
Ankum Bereich Lingener Straße	13	0,1		17	1,6					29	0,2					560	4,8		589	1,9
Fürstenu Bereich B 214	31	0,3		17	1,6					48	0,3		116	2,1		747	6,4		911	2,9
<b>Erklärte regionale Abflüsse gesamt</b>	<b>1.797</b>	<b>17,2</b>		<b>205</b>	<b>19,9</b>		<b>817</b>	<b>30,3</b>		<b>2.819</b>	<b>19,9</b>		<b>1.144</b>	<b>20,6</b>		<b>2.843</b>	<b>24,4</b>		<b>6.806</b>	<b>21,7</b>
<b>Diffuser Abfluss</b>	<b>846</b>	<b>8,1</b>		<b>100</b>	<b>9,7</b>		<b>295</b>	<b>11,0</b>		<b>1.241</b>	<b>8,8</b>		<b>656</b>	<b>11,8</b>		<b>1.389</b>	<b>11,9</b>		<b>3.286</b>	<b>10,5</b>
<b>Ausgabenvolumen 2019/2020</b>	<b>10.427</b>	<b>100,0</b>		<b>1.033</b>	<b>100,0</b>		<b>2.693</b>	<b>100,0</b>		<b>14.153</b>	<b>100,0</b>		<b>5.545</b>	<b>100,0</b>		<b>11.671</b>	<b>100,0</b>		<b>31.368</b>	<b>100,0</b>

Quelle: bulwiengesa AG

KKB = Kaufkraftbindung; ZVB = Zentraler Versorgungsbereich; STZ = Stadtteilzentrum, OZ = Ortszentrum, NVZ = Nahversorgungszentrum, NV = Nahversorgung, OT = Ortsteil, VB = Verflechtungsbereich, SO = Sonderstandort

In den umgebenden Zentralorten tragen Kunden aus der Samtgemeinde nur geringfügig (in der Regel weit weniger als 10 %) zum dortigen Umsatz bei. Infolgedessen wirken sich umorientierte Kaufkraftströme dort nur geringfügig aus und bewegen sich auf einem durchweg niedrigen Niveau im Rahmen von ca. -1 % bis -3 %.

Die Umsatzeffekte umgelenkter Streuverflechtungen, z. B. durch verstärkte Einkäufe von Berufseinpendlern mit Wohnsitz außerhalb der Samtgemeinde Neuenkirchen am Projektstandort Bramscher Straße, sind in der Berechnung der regionalen Verdrängungswirkungen bereits berücksichtigt.

Die Kaufkraftbindung des Grundzentrums würde durch den Zutritt des Vollsortimenters spürbar ausgebaut werden können:

- Kaufkraftbindung in der MG Neuenkirchen (Zone 1a-c):  
Aktuell rd. 54 % => Künftig knapp 68 %;
- Kaufkraftbindung in der MG Voltlage (Zone 2a):  
Aktuell rd. 23 % => Künftig knapp 38 %;
- Kaufkraftbindung in der MG Merzen (Zone 2b):  
Aktuell rd. 14 % => Künftig knapp 23 %.

Der Gesamtumsatz für Periodischen Bedarf im Grundzentrum Neuenkirchen beläuft sich nach Markteintritt des Vollsortimenters voraussichtlich (und zu gegenwärtigen Nachfragebedingungen) auf etwa 16,3 Mio. Euro p. a. (+4,8 Mio. Euro p. a.). Der Zentralitätsindex für das Grundzentrum Neuenkirchen steigt von derzeit 81 auf 116<sup>13</sup> und erscheint durchaus angemessen.

<sup>13</sup> Berechnet: Umsatz/Nachfrage x 100, hier: 16,35 Mio. Euro/ 14,15 Mio. Euro x 100 = 116 (gerundet)

Da die Zielbindungsquoten (s. Kap. 3.5) noch nicht ganz erreicht werden, sind Marktleistung und Zentralität in Neuenkirchen auch nach Zutritt des Vollsortimenters weiterhin ausbaufähig. Allerdings kann eine nennenswerte weitere Steigerung nur umgesetzt werden, wenn neue Vorhaben eine zusätzliche Angebotsqualität nach sich ziehen oder noch bestehende Angebotslücken, welche Auswärtskäufe nach sich ziehen (z. B. für einen Drogeriemarkt) schließen können.

Für den gesamten übrigen Nonfoodhandel sowie (Tages-)Gastronomie und Dienstleistungen bis hin zu Ärzten und therapeutischen Einrichtungen im Grundzentrum entsteht die Chance, an der gestärkten Zentralität zu partizipieren. Die eigene Neukundenakquise dieser Unternehmen kann von der Maßnahme profitieren, weil die Zahl der Haushalte, die eine regelmäßige Versorgungsorientierung nach Neuenkirchen aufweisen, zunehmen würde.

Trotz der für den zentralen Ort erfreulichen Gesamtwirkung wären bei einer statischen Betrachtung bzw. im Falle eines stagnierenden Marktes eine Reihe von Risiken gegenzuhalten:

- Das Vorhaben selbst wäre zunächst kaum wirtschaftlich. Eine befriedigende Auslastung wäre nur nach Verdrängung des benachbarten und direkt konkurrierenden Combi-Marktes zu erwarten.
- In den Mitgliedsgemeinden entstünden durchaus beachtliche Umsatzeinbußen bei der dortigen Grundversorgung in einer Größenordnung von -8 % (Merzen) bis -11 % (Voltlage).

Für eine Abwägung der o. g. Verdrängungswirkungen ist der Sachverhalt bedeutsam, dass das Vorhaben in einen steigenden Markt eintreten wird. Im zweiten Schritt dynamisieren wir deshalb die Auswirkungsanalyse daher durch mittelfristige Fortschreibung der Nachfragebasis in den Zeitraum ca. 2025/2026.

### 3.7.2 Zielumsatzerwartung und Verdrängungswirkungen Vollsortimenter Bramscher Straße – Mittelfristbetrachtung

Wie in Kap. 3.3.3 ausgeführt, ist in der SG Neuenkirchen in der Addition

- steigende Pro-Kopf-Ausgaben für Periodischen Bedarf und
- Einwohnerzuwachs durch Baulandentwicklung

mit einem wachsenden Nachfragevolumen von rd. +14 % zu rechnen (es fällt in den einzelnen Gemeinden etwas unterschiedlich aus). Das Vorhaben tritt insoweit in einen steigenden Markt ein. Sowohl das Planvorhaben, als auch das umgebende Wettbewerbsnetz profitieren hiervon über die Kaufkraftabschöpfung gemeinsam, wenngleich nicht linear, da die Einwohnerentwicklung räumlich unterschiedlich verlaufen wird.

Auch für das weitere Umland kann eine steigende Nachfrageplattform und daher steigende Umsätze angenommen werden<sup>14</sup>. Dort beschränken wir uns vereinfachend auf den Effekt einer Pro-Kopf-Nachfragesteigerung und gehen insoweit unbeschadet von einer vorhergesagten Bevölkerungszunahme auf Kreisebene von einer stagnierenden Einwohnerplattform aus. Damit dürfte die tatsächliche Nachfrageentwicklung im weiteren Umland tendenziell etwas unterzeichnet werden.

Auf Basis der fortgeschriebenen Nachfrageplattform ermittelt sich für den Vollsortimenter mit Perspektive 2025/2026 eine Umsatzerwartung von knapp 7,3 Mio. Euro p. a. im Kernsortiment Periodischer Bedarf (inkl. Backshop) bzw. rd. 7,7 Mio. Euro p. a. inkl. der Nonfood Aktions- und Randsortimente.

<sup>14</sup> Dies könnte durch weitere Wettbewerbsentwicklungen beeinflusst werden. Zumindest in der Samtgemeinde sind keine weiteren planrelevanten Vorhaben bekannt. Im Fürstenu ist die eingeleitete Erweiterung des dortigen Netto Discounters für die Untersuchung bedeutungslos. Ebenso verhält es sich mit der geplanten Verlagerung und Erweiterung eines dezentralen Edeka-Marktes in Bramsche. Die bereits eingeleitete Erweiterung des Edeka-Vollsortimenters in Mettingen ist vorwegnehmend bereits in die Ausgangslage der Untersuchung einbezogen worden.

Die Zielauslastung erreicht damit eine Größenordnung von knapp 4.300 Euro/qm und somit ein für ländliche Räume übliches Niveau.

Zielumsatzschätzung geplanter Vollsortimenter – mittelfristig ca. 2025/2026						
Zone	Einwohner	Ausgaben-	Kaufkraft-	Umsatzchance	Umsatz-	
		volumen 2025/2026	bindung		zusammensetzung nach ... %	
		Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	Herkunft	Kern-/ Rand- sortiment
1a	3.600	12.080	25,0	3.020	41,5	
1b	330	1.103	22,0	243	3,3	
1c	860	2.889	21,0	607	8,3	
<b>1a-c</b>	<b>4.790</b>	<b>16.071</b>	<b>24,1</b>	<b>3.869</b>	<b>53,2</b>	
2a	1.890	6.459	16,0	1.033	14,2	
2b	4.030	13.311	10,0	1.331	18,3	
<b>EZG</b>	<b>10.710</b>	<b>35.841</b>	<b>17,4</b>	<b>6.234</b>	<b>85,7</b>	
				plus externer Zufluss	1.037	14,3
				<b>Umsatz Periodischer Bedarf p. a.</b>	<b>7.271</b>	<b>100,0</b>
				zzgl. Gebrauchsgüter	449	5,8
				<b>Gesamtumsatz p. a.</b>	<b>7.720</b>	<b>100,0</b>
Dimensionierung und Auslastung						
Sortiment	Umsatz	Verkaufsfläche	Raumleistung			
	Tsd. Euro p. a.	qm	Euro/qm VKF p. a.			
Periodischer Bedarf	7.001	1.650	4.243			
Gebrauchsgüter	449	100	4.493			
Backshop (Verkauf)	270	50	5.400			
<b>Gesamtprojekt</b>	<b>7.720</b>	<b>1.800</b>	<b>4.289</b>			

Quelle: bulwiengesa AG

Kaufkraftstrom-Modellrechnung für das Einzugsgebiet Vollsortimenter in Neuenkirchen – Simulation nach Markteintritt Mittelfristprognose ca. 2025/2026 – Periodischer Bedarf																			
Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten – Erklärung der Umsatzherkunft in den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen																			
Standortbereich	Zone 1a Neuenkirchen Kernort		Zone 1b Neuenkirchen Nord/Nordwest		Zone 1c Neuenkirchen Süd		Zone 1a-c Gemeinde Neuenkirchen		Zone 2a Volltage		Zone 2b Merzen		Einzugsgebiet Samtgemeinde Neuenkirchen Zonen 1-2		Externer Umsatz	Umsatz Total		Projektbedingte Veränderung 2025/26 zu 2019/20	
	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz	Umsatz/Marktanteil	Umsatz/Marktanteil	Umsatz/KKB	Umsatz/KKB	
	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p. a. / %	Tsd. Euro p. a. / %	Tsd. Euro p. a. / %	Tsd. Euro p. a. / %
<b>Projekt Vollsortimenter Bramscher Straße</b>	2.899	24,0	243	22,0	578	20,0	3.719	23,1	969	15,0	1.331	10,0	6.019	16,8	1.037	7.057	35,3	7.057	
Bereich Bramscher Str. Bestand	5.061	41,9	400	36,3	969	33,6	6.431	40,0	1.230	19,1	1.478	11,1	9.139	25,5	1.082	10.221	51,1	-279	-2,7
Neuenkirchen gewachsener Ortskern	489	4,1	37	3,3	87	3,0	613	3,8	161	2,5	238	1,8	1.012	2,8	84	1.096	5,5	96	9,6
<b>Σ ZVB Neuenkirchen</b>	<b>8.450</b>	<b>70,0</b>	<b>680</b>	<b>61,6</b>	<b>1.634</b>	<b>56,6</b>	<b>10.763</b>	<b>67,0</b>	<b>2.361</b>	<b>36,6</b>	<b>3.046</b>	<b>22,9</b>	<b>16.170</b>	<b>45,1</b>	<b>2.204</b>	<b>18.374</b>	<b>91,9</b>	<b>6.874</b>	<b>59,8</b>
<b>Σ Gemeinde Neuenkirchen</b>	<b>8.450</b>	<b>70,0</b>	<b>680</b>	<b>61,6</b>	<b>1.634</b>	<b>56,6</b>	<b>10.763</b>	<b>67,0</b>	<b>2.361</b>	<b>36,6</b>	<b>3.046</b>	<b>22,9</b>	<b>16.170</b>	<b>45,1</b>	<b>2.204</b>	<b>18.374</b>	<b>91,9</b>	<b>6.874</b>	<b>59,8</b>
Gemeinde Volltage	193	1,6	35	3,2	23	0,8	252	1,6	1.453	22,5	126	1,0	1.831	5,1	125	1.957	9,8	57	3,0
Gemeinde Merzen (ZVB)	254	2,1	62	5,6	10	0,4	326	2,0	484	7,5	5.311	39,9	6.121	17,1	806	6.927	34,6	327	5,0
<b>Σ Samtgemeinde Neuenkirchen</b>	<b>8.897</b>	<b>73,7</b>	<b>777</b>	<b>70,4</b>	<b>1.667</b>	<b>57,7</b>	<b>11.340</b>	<b>70,6</b>	<b>4.298</b>	<b>66,6</b>	<b>8.484</b>	<b>63,7</b>	<b>24.122</b>	<b>67,3</b>	<b>3.135</b>	<b>27.257</b>	<b>136,3</b>	<b>7.257</b>	<b>36,3</b>
ausgewählte konkurrierende Umland-Standorte:																			
Recke ZVB Ortskern	220	1,8	9	0,8	133	4,6	362	2,3	465	7,2	40	0,3	867	2,4	29.768	30.635	1,1	2.135	7,5
Recke Bereich Vogteistraße	109	0,9	4	0,4	52	1,8	165	1,0	465	7,2	60	0,5	690	1,9	7.706	8.396	1,1	696	9,0
Mettingen ZVB Ortskern	616	5,1	18	1,6	302	10,5	936	5,8	168	2,6	100	0,8	1.203	3,4	24.638	25.842	1,1	1.742	7,2
Mettingen LM-Märkte ortskernnah	272	2,3	6	0,6	131	4,6	409	2,5	42	0,7	47	0,4	498	1,4	14.979	15.477	1,1	1.177	8,2
Bramsche ZVB Innenstadt	272	2,3	50	4,5	87	3,0	408	2,5	21	0,3	319	2,4	749	2,1	15.927	16.675	1,1	1.275	8,3
Bramsche Bereich B218/Engter Str.	513	4,3	62	5,6	163	5,7	739	4,6	36	0,6	570	4,3	1.345	3,8	36.184	37.528	1,1	2.728	7,8
Bramsche - Hemke Grundversorgung	12	0,1			5	0,2	18	0,1					18	0,0	2.697	2.714	1,1	214	8,6
Bramsche OT Ueffeln Grundversorgung			18	1,6			18	0,1			190	1,4	207	0,6	1.524	1.732	1,1	132	8,2
Ankum ZVB Ortskern	17	0,1	18	1,6			35	0,2			426	3,2	461	1,3	12.588	13.049	1,1	1.049	8,7
Ankum Bereich Lingener Straße	14	0,1	18	1,6			32	0,2			639	4,8	671	1,9	17.262	17.933	1,1	1.433	8,7
Fürstenau Bereich B 214	36	0,3	18	1,6			54	0,3	136	2,1	852	6,4	1.041	2,9	31.687	32.728	1,1	2.628	8,7
<b>Erklärte regionale Abflüsse gesamt</b>	<b>2.082</b>	<b>17,2</b>	<b>219</b>	<b>19,9</b>	<b>874</b>	<b>30,2</b>	<b>3.175</b>	<b>19,8</b>	<b>1.332</b>	<b>20,6</b>	<b>3.243</b>	<b>24,4</b>	<b>7.750</b>	<b>21,6</b>	<b>194.960</b>	<b>202.709</b>	<b>1,1</b>	<b>15.209</b>	<b>8,1</b>
<b>Diffuser Abfluss</b>	<b>1.101</b>	<b>9,1</b>	<b>107</b>	<b>9,7</b>	<b>348</b>	<b>12,1</b>	<b>1.556</b>	<b>9,7</b>	<b>828</b>	<b>12,8</b>	<b>1.585</b>	<b>11,9</b>	<b>3.969</b>	<b>11,1</b>					
<b>Erwartetes Ausgabenvolumen 2025/2026</b>	<b>12.080</b>	<b>100,0</b>	<b>1.103</b>	<b>100,0</b>	<b>2.889</b>	<b>100,0</b>	<b>16.071</b>	<b>113,6</b>	<b>6.459</b>	<b>100,0</b>	<b>13.311</b>	<b>100,0</b>	<b>35.841</b>	<b>100,0</b>					

Quelle: bulwiengesa AG

KKB = Kaufkraftbindung; ZVB = Zentraler Versorgungsbereich; STZ = Stadtteilzentrum, OZ = Ortszentrum, NVZ = Nahversorgungszentrum, NV = Nahversorgung, OT = Ortsteil, VB = Verflechtungsbereich, SO = Sonderstandort

Der Mittelfristvergleich der voraussichtlichen Umsatzentwicklung für die umgebenden Wettbewerbsstandorte zeigt, dass im Grundsatz überall die durch den Markteintritt des Planvorhabens hervorgerufenen Verdrängungswirkungen im Zeitablauf mehr als ausgeglichen werden können – faktisch unterbricht das Planvorhaben für die allermeisten Nahversorgungsstandorte lediglich vorübergehend einen Wachstumspfad. Beispielsweise kann eine Umsatzabgabe von ca. -7,7 % in Merzen somit in ca. 5-6 Jahren durch Nachfragewachstum überkompensiert werden. Per Saldo reduziert sich dort als Projektfolge ein ohne Wettbewerbsverschärfung erwartbarer Umsatzzuwachs von ca. +13 % durch das untersuchte Planvorhaben auf noch ca. +5 %. Diese Größenordnung ist nominal und etwaige Kostensteigerungen sind gegenzuhalten – gleichwohl verdeutlicht die Berechnung, dass Marktwachstum Verdrängungswirkungen erheblich reduzieren und teilweise auch ausgleichen kann.

Insbesondere die in den Mitgliedsgemeinden Voltlage und Merzen eingeleitete Baulandentwicklung kann also dazu beitragen, für die dortige Grundversorgung eine gewisse Wachstumsperspektive auch einschließlich der untersuchten Wettbewerbsverschärfung in Neuenkirchen aufrechtzuerhalten; mindestens jedoch mindert sie die Verdrängungswirkungen des Planvorhabens erheblich ab.

In der Standortgemeinde Neuenkirchen selbst dürfte jedoch auch das zum Planvorhaben direkt benachbarte Baugebiet des BPI. Nr. 35 „Südlich Haarmeyers Kamp“ mit seinen zusätzlichen Einwohnern die erwartete Umsatzabgabe des Hauptwettbewerbers Combi nicht kompensieren können.

Zwar erscheint die saldierte Umsatzabgabe für den bestehenden Lagebereich Bramscher Straße mit verrechneten -2,7 % mittelfristig nur mehr geringfügig; sie verdeckt jedoch, dass sich dahinter ein erhebliches Umsatzwachstum für den durchaus synergetischen Aldi-Discount verbirgt, während die etwa 1/3 des Ausgangsumsatzes er-

reichende Umsatzabgabe bei Combi zwar durch Nachfragewachstum näherungsweise halbiert werden kann, jedoch in Größenordnungen bis durchaus -20 % auch weiterhin die Wirtschaftlichkeit dieses Marktes soweit herabsetzt, dass auch bei günstigen Mietkonditionen das Risiko eines Marktaustritts und insoweit auch das Erfordernis einer Nutzungsänderung im Objekt in die Projektfolgenabwägung aufgenommen werden sollte.

Für die Gesamtfunktion des Versorgungsbereiches sowie die Nahversorgung der Bevölkerung wäre eine Aufgabe des Combi-Marktes unkritisch, da dieser durch das Planvorhaben vollumfänglich ersetzt werden könnte.

Insoweit läge auch in diesem Falle hier keine Beeinträchtigung im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes vor.

Für den Eigentümer der Combi-Immobilie (sowie im städtebaulichen Interesse auch für die Standortgemeinde) ergibt sich im Falle einer Standortaufgabe des Combi-Lebensmittelmarktes die Notwendigkeit einer Umnutzung, die unter Anknüpfung an die Standortzentralität für eine andere Handelsbranche durchaus naheliegt. Sortimentseinschränkungen bestehen hierzu grundsätzlich nicht, da der Lagebereich als städtebaulich integriert im Sinne des Integrationsgebotes gelten kann. Da das Grundstück Bestandteil einer großflächigen Agglomeration ist, unterliegt jedoch eine Sortimentsänderung auch dann den Zielen des LROP, wenn hierzu die Verkaufsfläche geteilt würde.

Eine Handels-Nachentwicklung auf dem Combi-Grundstück steht insoweit ebenfalls unter dem Vorbehalt eines Nachweises des Kongruenz- sowie des Beeinträchtigungsverbotes. Je kleinteiliger die Folgenutzungen werden, desto größer ist dabei die Wahrscheinlichkeit, dass diese Ziele nachgewiesen werden können.

Da der Combi-Baukörper dem Lagebereich zu großen Teilen fensterlose bzw. durch Werbetafeln verkleidete Fronten zuwendet, wäre eine Fassadenöffnung durch zusätzliche Shops ohnehin vorteilhaft.

Ausgegliederte Flächen können dabei auch Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen oder dergl. aufnehmen und sind nicht auf Handelsnutzungen beschränkt. Für mögliche Handels-Nachnutzungen kämen aus Gutachtersicht in Betracht:

- Drogeriemarkt (ca. 600 qm VKF);
- Mode- und/oder Schuh-Fachmarkt (als Modediscouter auch in Ergänzung zum vorhandenen Modeshop) mit je ca. 200 - 400 qm VKF;
- Zoo-Fachmarkt ca. 300 - 700 qm VKF
- Sonderpreis-Baumarkt ca. 600 - 1.000 qm VKF.

Kleinpreis- und Aktionskaufhäuser sind ebenfalls denkbar, jedoch durch die am Standort befindliche Postenbörse im Genre bereits teilweise abgedeckt. Eine wirtschaftliche Koexistenz mit einem ähnlichen Anbieter im relativ einwohnerschwachen Marktgebiet erscheint zweifelhaft.

## 4 GESAMTERGEBNIS

### *Untersuchungsgegenstand und Planungsziel*

Gegenstand der vorliegenden Auswirkungsanalyse ist die Neuentwicklung eines rd. 1.800 qm Verkaufsfläche (VKF) messenden Lebensmittel-Vollsortimenters am Standort Bramscher Straße/Im Nihen im Grundzentrum Neuenkirchen. Neuenkirchen versorgt die gleichnamige Samtgemeinde mit den weiteren Mitgliedsgemeinden Voltlage und Merzen, die zusammen den grundzentralen Kongruenzraum bilden.

Auf Grund zunehmend veralteter Versorgungsstrukturen ist davon auszugehen, dass sich die Versorgungsleistung des Grundzentrums

zusehends abschwächt. Eine zur übrigen Samtgemeinde abgewendete Lage des Hauptversorgungszentrums am Südrand des Kernortes, erhöhte Anfahrtdistanzen im dünn besiedelten ländlichen Raum, vorhandene und durchaus schützenswerte Eigenversorgung in den Mitgliedsgemeinden sowie überlegen ausgestattete Zentralorte in der Peripherie dämpfen die Versorgungsleistung des Grundzentrums Neuenkirchen zusätzlich.

Mit der Ansiedlung eines zeitgemäß dimensionierten Lebensmittel-Vollsortimenters kann seine Versorgungsfunktion nachhaltig gestärkt werden.

### *Lagecharakteristik*

Der Vorhabenstandort schließt unmittelbar an den aktuellen faktisch vorhandenen Zentralen Versorgungsbereich an und erweitert diesen nach Süden. Er soll funktional durch eine Überwegung unmittelbar mit dem bereits vorhandenen Verbundstandort Aldi/Postenbörse/Getränkemarkt/Modeshop/Combi Supermarkt verknüpft werden und ergänzt diesen unter bewusster Ausnutzung und Stärkung der dort bereits vorhandenen Clusterwirkung.

Das Grundstück ist trotz Siedlungsrandlage ferner ausreichend siedlungsintegriert, wobei ein benachbart geplantes Wohngebiet (B-Plan Nr. 35 „Südlich Haarmeyers Kamp“) diese Einbindung künftig noch erheblich verstärkt. Etwa 2.400 Einwohner werden mittelfristig fußläufig innerhalb einer 10-Minuten-Gehisochrone erreicht. Ebenso ist eine ausreichende ÖV-Anbindung (Regionalbus Nr. 610, Haltestelle „Altenheim“) in fußläufiger Distanz vorhanden.

### *Tragfähigkeit und raumordnerische Zielprüfung*

Das Vorhaben ist vor dem Hintergrund einer wachsenden regionalen Nachfrageplattform, welche in allen Mitgliedsgemeinden der SG Neuenkirchen durch Wohnbaulandentwicklung unterstützt wird, ausreichend tragfähig und somit nachhaltig. Anfänglich können rd. 6,8 Mio. Euro p. a. (Auslastung knapp 3.800 Euro/qm); mittelfristig um 7,7 Mio. Euro p. a. (Auslastung knapp 4.300 Euro/qm) als Zielumsatz angenommen werden. Diese Werte würden sich erheblich erhöhen, wenn der direkt konkurrierende und benachbart gelegene Combi-Supermarkt in Folge der Vorhabenansiedlung vom Markt genommen und umgenutzt werden würde (s. unten).

Das grundzentrale Kongruenzgebot gem. Kap. 2.3 Ziff. 03 LROP Niedersachsen 2017 (s. Kap. 3.6) sowie das Beeinträchtigungsverbot gem. Kap. 2.3 Ziff. 08 LROP Niedersachsen 2017 (s. Kap. 3.7 in Verbindung mit Kap. 3.8) werden mit der vorliegenden Auswirkungsanalyse nachgewiesen. Das Einzugsgebiet des Vorhabens beschränkt sich auf die Samtgemeinde und 85 - 86 % des Vorhabenumsatzes (im Zeitablauf durch lokales Nachfragewachstum tendenziell steigend) würden mit Kunden erwirtschaftet, die ihren Wohnsitz in der Samtgemeinde und somit im grundzentralen Kongruenzraum Neuenkirchens haben.

Durch das Vorhaben sind innerhalb der Standortgemeinde Neuenkirchen kurzfristig erhöhte saldierte Umsatzabgaben aus den benachbarten Lebensmittelmärkten im Lagebereich Bramscher Straße (darin asymmetrisch v. a. Combi betreffend) von  $\emptyset$  ca. -14 % zu erwarten. In der Abwägung berücksichtigen wir, dass Nachfragewachstum diese Umsatzabgaben mittelfristig sukzessive ausgleichen und bis 2025/2026 auf verbleibende ca.  $\emptyset$  -3 % reduzieren kann. Gleichwohl verbleibt ein Risiko für eine Verdrängung des kleineren Combi-Marktes. Für dessen Fläche bestehen jedoch durchaus Nachnutzungsoptionen.

Unter Anknüpfung an die gestärkte Zentralität des Lagebereiches kommen dort auch weiterhin Handelsfolgenutzungen anderer Branchen in Betracht.

Eine etwaige planungsrechtlich begleitete Umnutzung bzw. Sortimentsänderung unterliegt dort, da die vorhandene Ladenfläche bereits großflächig ist und auch bei einer Flächenteilung als Bestandteil einer großflächigen Agglomeration als großflächig gilt, ggf. einer eigenständigen begleitenden Zielprüfung.

Auch bei einer Ablösung dieses Marktes überwäge der städtebauliche Vorteil für die Gemeinde, die mit dem Planvorhaben eine erhebliche Stärkung ihrer Versorgungsfunktion herbeiführen kann, von der – soweit nicht direkt konkurrierend – die übrige lokale Handels- und Dienstleistungslandschaft profitieren kann. Auch wird die Tragfähigkeit Neuenkirchens für weitere Angebote erhöht. Für lokale Haushalte entfallen pkw-gestützte Versorgungsfahrten in umgebende Zentralorte mit bisher überlegenen Nahversorgungsstrukturen.

Im Umland sind in den übrigen Mitgliedsgemeinden in der Gegenwartsbetrachtung kurzfristig erhöhte Umsatzabgaben von ca. -8 % (Merzen) bis ca. -11 % (Volltlage) zu erwarten. Auch dort kann Einwohner- und Nachfragewachstum diese Umsatzabgaben jedoch im Zeitablauf abmildern oder sogar ausgleichen, so dass keine projektbedingten Marktaustritte zu erwarten sind und der Zugang der Bevölkerung zu wohnortnaher Nahversorgung erhalten bleibt.

Außerhalb der Samtgemeinde sind die Verdrängungswirkungen in umgebenden Zentralorten von vornherein nur niedrig und bewegen sich mit Größenordnungen von ca. -1 % bis -2,5 % unterhalb der Abwägungsrelevanz. Sie können durch Nachfragewachstum rasch ausgeglichen werden.

Das Integrationsgebot gem. Kap. 2.3 Ziff. 05 sowie das Konzentrationsgebot gem. Kap. 2.3 Ziff. 04 LROP Niedersachsen 2017 wurden bereits vorab im Rahmen der am 22. Februar 2022 sowie nach geringen redaktionellen Anpassungen am 28. Juli 2022 erneut durch die bulwiengesa AG vorgelegten Evaluierung eines Zentralen Versorgungsbereiches für das Grundzentrum Neuenkirchen geprüft. Das Projektgrundstück grenzt demzufolge räumlich unmittelbar an den derzeit faktisch vorhandenen Versorgungskern im Sinne eines Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) in Neuenkirchen an und erweitert diesen konkludent bzw. durch entsprechende Beschlussfassung der Standortgemeinde.

Das Konzentrationsgebot kann in Neuenkirchen derzeit allerdings nicht verbindlich durch Dritte geprüft werden, weil im LK Osnabrück im derzeit noch geltenden RROP 2004 bzw. in der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 die zentralen Siedlungsgebiete (ZSG) der zentralen Orte nicht räumlich abgegrenzt sind. Es obliegt in derartigen Fällen den Trägern der Regionalplanung, im Benehmen mit der jeweiligen Standortgemeinde eine Einzelfallentscheidung vorzunehmen. Da der unmittelbar benachbarte Verbundstandort Combi/Aldi/Postenbörse, mit dem das Projektgrundstück durch eine Überwegung verbunden werden soll, als rechtskräftig entwickeltes Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel unstrittig Bestandteil des ZSG ist, sollte eine Einbeziehung des Vorhabengrundstücks in das ZSG im Zuge der damit ebenfalls verbundenen Ausweitung des innergemeindlichen Zentralen Versorgungsbereiches möglich sein.

Das geltende RROP für den LK Osnabrück 2004/Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 führt als weitergehende Ziele zum damaligen LROP Niedersachsen 2008 (welche durch das LROP 2017 ersetzt worden sind) zusätzliche eigenständige Ziele auf. Einschlägig für das Planvorhaben ist eine Verkaufsflächenindikation, wonach in Grund-

zentren die Gesamtverkaufsfläche für Periodischen Bedarf einen Wert von 0,9 qm/Einwohner nicht überschreiten soll<sup>15</sup>. Dieser 12 Jahre alte Schwellwert ist allerdings statisch festgesetzt und infolgedessen als Maßstab grundsätzlich veraltet. Gleichwohl würde er in Neuenkirchen näherungsweise eingehalten:

Gesamt-VKF für Periodischen Bedarf Ausgangslage:	2.750 qm
Dto. Zuwachs durch Lebensmittel-Vollsortimenter <sup>16</sup> :	+1.700 qm
Gesamt-VKF für Periodischen Bedarf künftig	4.450 qm

dto. je Einwohner gegenwärtig (4.625 Einw.)	0,96 qm/Ew.
dto. je Einwohner mittelfristig (4.790 Einw.)	0,93 qm Ew.

Allerdings wäre eine Überschreitung des Schwellwertes nicht zwangsläufig prohibitiv, sondern es „sind bei zukünftigen Ansiedlungsvorhaben nähergehende Aussagen zur möglichen Überversorgung von Seiten des Investors oder der Gemeinde vorzunehmen“.

Dies sollte mit der vorgelegten Auswirkungsanalyse abgedeckt sein.

Für den untersuchten Vollsortimenter bestehen aus Gutachtersicht nach Prüfung des Konzentrationsgebotes (soweit vorläufig möglich), des Integrationsgebotes, des Kongruenzgebotes sowie des Beeinträchtigungsverbotes zusammenfassend keine Zielkonflikte.

Hamburg, 29. Juli 2022

<sup>15</sup> S. RROP 2004 Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 Ziff. 03 Satz 13

<sup>16</sup> 1.800 qm Gesamt-VKF abzüglich rund 100 qm VKF für Nonfood Aktions- und Randsortimente

# ANHANG

Erläuterungen der Kaufkraftstrom-Modellrechnung anhand einer fiktiven Beispielrechnung										
Marktverteilung im Einzugsgebiet von Musterstadt – Ausgangslage										
	Musterstadt Nord	Musterstadt Süd	Musterstadt gesamt	Umland-Einzugsgebiet	Einzugsgebiet gesamt	Umsätze mit externen Kunden	Umsatz/Marktanteil			
Wettbewerber	Tsd. Euro p. a. %	Tsd. Euro p. a. %	Tsd. Euro p. a. %	Tsd. Euro p. a. %	Tsd. Euro p. a. %	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p. a.	%		
<b>ZVB Innenstadt</b>	<b>7.247</b> <b>30,0</b>	<b>5.258</b> <b>15,0</b>	<b>12.505</b> <b>21,1</b>	<b>2.193</b> <b>6,5</b>	<b>14.698</b> <b>15,8</b>	<b>902</b>	<b>15.600</b>	<b>16,6</b>		
<b>Fachmarktzentrum</b>	<b>8.455</b> <b>35,0</b>	<b>6.310</b> <b>18,0</b>	<b>14.765</b> <b>24,9</b>	<b>1.687</b> <b>5,0</b>	<b>16.452</b> <b>17,7</b>	<b>1.949</b>	<b>18.401</b>	<b>19,6</b>		
Kleinhandel	1.208 5,0	701 2,0	1.909 3,2	337 1,0	2.246 2,4	54	2.300	2,4		
<b>Bezirk Nord (Bestand)</b>	<b>16.910</b> <b>70,0</b>	<b>12.269</b> <b>35,0</b>	<b>29.179</b> <b>49,3</b>	<b>4.217</b> <b>12,5</b>	<b>33.396</b> <b>35,9</b>	<b>2.905</b>	<b>36.301</b>	<b>38,6</b>		
Untersuchungsprojekt	- in der Ausgangslage noch nicht marktwirksam -									
<b>Bezirk Nord gesamt</b>	<b>16.910</b> <b>70,0</b>	<b>12.269</b> <b>35,0</b>	<b>29.179</b> <b>49,3</b>	<b>4.217</b> <b>12,5</b>	<b>33.396</b> <b>35,9</b>	<b>2.905</b>	<b>36.301</b>	<b>38,6</b>		
<b>Streulagen Süd</b>	<b>2.476</b> <b>10,0</b>	<b>12.269</b> <b>35,0</b>	<b>14.685</b> <b>24,8</b>	<b>843</b> <b>2,5</b>	<b>15.528</b> <b>16,7</b>	<b>1.471</b>	<b>16.999</b>	<b>18,1</b>		
<b>ZVB OTZ Süd</b>	<b>1.208</b> <b>5,0</b>	<b>8.063</b> <b>23,0</b>	<b>9.270</b> <b>15,7</b>	<b>506</b> <b>1,5</b>	<b>9.777</b> <b>10,5</b>	<b>823</b>	<b>10.600</b>	<b>11,3</b>		
<b>Bezirk Süd gesamt</b>	<b>3.624</b> <b>15,0</b>	<b>20.332</b> <b>58,0</b>	<b>23.955</b> <b>40,5</b>	<b>1.349</b> <b>4,0</b>	<b>25.305</b> <b>27,2</b>	<b>2.294</b>	<b>27.599</b>	<b>29,3</b>		
<b>Musterstadt gesamt</b>	<b>20.533</b> <b>85,0</b>	<b>32.601</b> <b>93,0</b>	<b>53.134</b> <b>89,7</b>	<b>5.567</b> <b>16,5</b>	<b>58.701</b> <b>63,2</b>	<b>5.199</b>	<b>63.900</b>	<b>67,9</b>		
ZVB Hinterbüttel	121 0,5	175 0,5	296 0,5	8.434 25,0	8.730 9,4	2.270	11.000	11,7		
GE Hinterbüttel	<b>966</b> <b>4,0</b>	0,5	1.142 1,9	8.097 24,0	9.238 9,9	2.962	12.200	13,0		
Streulagen Hinterbüttel	242 1,0		242 0,4	3.374 10,0	3.615 3,9	385	4.000	4,2		
<b>Hinterbüttel gesamt</b>	<b>1.329</b> <b>5,5</b>	<b>351</b> <b>1,0</b>	<b>1.679</b> <b>2,8</b>	<b>19.905</b> <b>59,0</b>	<b>21.584</b> <b>23,2</b>	<b>5.617</b>	<b>27.201</b>	<b>28,9</b>		
Kleinhandel Nebendorf	121 0,5		121 0,2	2.699 8,0	2.820 3,0	180	3.000	3,2		
<b>Umsatz/KKB im EZG</b>	<b>21.983</b> <b>91,0</b>	<b>32.952</b> <b>94,0</b>	<b>54.934</b> <b>92,8</b>	<b>28.170</b> <b>83,5</b>	<b>83.105</b> <b>89,4</b>	<b>10.996</b>	<b>94.101</b>	<b>100,0</b>		
Abfluss nach B-Burg	242 1,0	175 0,5	417 0,7	337 1,0	754 0,8					
Abfluss in das EKZ	483 2,0	175 0,5	658 1,1	1.687 5,0	2.345 2,5					
Abfluss nach Fernerlieferung	242	175 0,5	417 0,7	1.687 5,0	2.104 2,3					
Diffuser Abfluss	<b>1.208</b> 5,0	1.577 4,5	2.785 4,7	1.856 5,5	4.641 5,0					

Gesamtumsatz eines Lagebereiches und seine räumliche Herkunft.  
 Hier: In der Innenstadt von Musterstadt werden 15,6 Mio. Euro p. a. umgesetzt.  
 Davon stammen:  
 • 7,2 Mio. Euro aus dem nördlichen Stadtgebiet  
 • 5,3 Mio. Euro aus dem südlichen Stadtgebiet  
 • 2,2 Mio. Euro aus dem Umland-Einzugsgebiet  
 • 0,9 Mio. Euro aus externen Zuflüssen

Gesamtumsatz in Musterstadt

Gesamtumsatz in Hinterbüttel - einem nachgeordneten Zentralort im ländlichen Einzugsgebiet von Musterstadt, der im Wesentlichen sich selbst sowie Teile des ländlichen Einzugsgebietes versorgt.  
 Er verfügt zudem über eine Gewerbegebietslage, deren Fachmärkte in begrenztem Umfang auch in den nördlichen Stadtbezirk von Musterstadt ausstrahlen. Immerhin 4 % des Nachfragevolumens aus diesem Stadtbezirk fließen dorthin.

Durch die Randlage der Gemeinde Hinterbüttel im Einzugsgebiet Musterstadts empfängt sie auch Zuflüsse aus angrenzenden Räumen, die von Musterstadt nicht mehr erreicht werden. Deshalb erscheinen die Umsätze mit externen Kunden in Hinterbüttel recht hoch. Dies ist also kein Indiz für eine höhere Reichweite der Gemeinde Hinterbüttel, sondern tatsächlich überschneiden die beiden Einzugsbereiche nur nicht vollständig.

Ein großes Problem raumordnerisch vorgegebener Verflechtungsräume liegt darin, dass gegenseitige Einzugsgebietsüberschneidungen benachbarter Gemeinden ignoriert werden. Dies entspricht selten der Realität.

Gesamtumsatz in Musterstadt einschließlich seines ländlichen Einzugsgebietes, in dem sich der ländliche Zentralort Hinterbüttel sowie die kleine Gemeinde Nebendorf befinden.

Nicht nur die Verwendung der Nachfrage auch die Höhe und die räumliche Zusammensetzung der im Untersuchungsraum getätigten Umsätze wird im Modell schlüssig erklärt. Das Modell ist insoweit selbstreferentiell; beide Perspektiven müssen letztlich stimmig sein.

Die Kaufkraftbindung steuert das Rechenmodell. Die Einwohner des nördlichen Stadtgebietes verfügen über ein Nachfragevolumen von knapp 24,2 Mio. Euro p. a. Davon werden 30 % in der Innenstadt ausgegeben. Daraus resultiert dort ein Umsatzbeitrag von rund 7,2 Mio. Euro p. a.  
 Ein Fachmarktzentrum ist noch vor der Innenstadt ein weiterer wichtiger Lagebereich mit 35 % Kaufkraftbindung. Alle weiteren Lagebereiche sind nachrangig. Die Modellrechnung erklärt die Verteilung des Nachfragevolumens schlüssig auf die in Betracht kommenden Einkaufsalternativen.

Der an einem Standort durchsetzbare Anteil der Kaufkraftbindung im umgebenden Einzugsgebiet oder einzelnen Marktzone dieses Einzugsgebietes ist dabei von einer Vielzahl von Determinanten abhängig, deren Relevanz für die Einkaufsstättenwahl zudem in den verschiedenen Handelsbranchen unterschiedlich ausgeprägt ist. Herausragende Einflussfaktoren sind Distanz/Erreichbarkeit, Betriebstypik, Zentralität des jeweiligen Lagebereiches. Sie bestimmen die Ausprägung der Kaufkraftbindung. Wo immer möglich, wird das Rechenmodell durch die Auswertung realer Befunde z. B. zur Kunden- und Umsatzherkunft an bestehenden Standorten kalibriert.

Knapp 90 % der in Musterstadt ansässigen Nachfrage werden bereits im Stadtgebiet umgesetzt - rund 85 % sind es im Bezirk Nord und 93 % im Bezirk Süd. Die Differenz erklärt sich in diesem fiktiven Beispiel aus nördlich vorgelagerten Konkurrenzzentren (Gewerbegebiet Hinterbüttel, EKZ), die in begrenztem Umfang Kaufkraft aus Musterstadt-Nord abziehen. Für das in der anschließenden Wirkungsanalyse in das Rechenmodell einzustellende Planvorhaben ist bereits im Vorwege erkennbar: Die Kaufkraftbindung in Musterstadt ist kaum mehr steigerbar - hohe lokale Verdrängung ist zu erwarten.