

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p><b>Bebauungsplan Nr. 37 „Sondergebiet II - großflächiger Einzelhandel westlich der Bramscher Str. – K 102“</b> Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir nehmen Bezug auf die derzeit stattfindende Offenlage des o.g. Bebauungsplanes und zeigen an, dass wir die rechtlichen Interessen des COMBI-Marktes an (nördlich angrenzend an das Planareal) rechtlich vertreten. Eine entsprechende Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.</p> <p>Namens unserer Mandantin machen wir hiermit erhebliche Bedenken gegen die vorliegende Bebauungsplanung geltend. Die vorliegende Bebauungsplanung entspricht nicht den raumordnungsrechtlichen Zielvorgaben des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen. Sie ist darüber hinaus vielfältig abwägungsfehlerhaft. Bei einer Fortführung des Planverfahrens würde es mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einer Schließung des bestehenden COMBI-Marktes und damit einem Verlust des Nahversorgungsstandortes an der Bramscher Str. kommen.</p>	<p>Im Kern rügen die die Rechtsanwälte für den Einwender einen Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung, weil sie meinen, die Planung entspreche nicht dem landesrechtlichen Integrationsgebot und dem Beeinträchtigungsverbot. Hierin sehen sie zugleich einen Abwägungsfehler. Dem kann nicht gefolgt werden. Ein Verstoß gegen die genannten Ziele der Raumordnung liegt nicht vor. Dies hat zwischenzeitlich auch der Landkreis als Raumordnungsbehörde bestätigt. Die Planungsentscheidung würde insoweit auch nicht unter einem Abwägungsfehler leiden.</p> <p>Der Vorhabenstandort liegt nach den tatsächlichen Feststellungen des hinzugezogenen Sachverständigenbüros Bulwiengesa und der vorliegenden rechtlichen Bewertung in einer integrierten Lage, weil sich der Standort im Sinne der zum Integrationsgebot vorliegenden Rechtsprechung des OVG Lüneburg räumlich und funktional an den zentralen Versorgungsbereichs anschmiegt. Wettbewerbswirkungen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, die dessen Versorgungsfunktion unberührt lassen, beeinträchtigen den zentralen Versorgungsbereich nicht. Insbesondere würde eine Schließung des Combi-Marktes den zentralen Versorgungsbereich schon deswegen in seiner Versorgungsfunktion nicht schädigen, weil das Planvorhaben diese Versorgungsfunktion im Nahversorgungsbereiche ohne weiteres sicherzustellen vermag. Die bloße Behauptung, dass ein Leerstand im Bereich des jetzigen Combi-Marktes nicht über eine Nachnutzung behoben werden kann, ist nicht belegt und im Übrigen auch wenig wahrscheinlich. Im Kern geht es in den Ausführungen des Einwenders letztlich um bloße Wettbewerbswirkungen zwischen verschiedenen zukünftigen Marktteilnehmern im Zentrum. Dem Einwand wird daher nicht gefolgt.“</p> <p>Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.</p>				

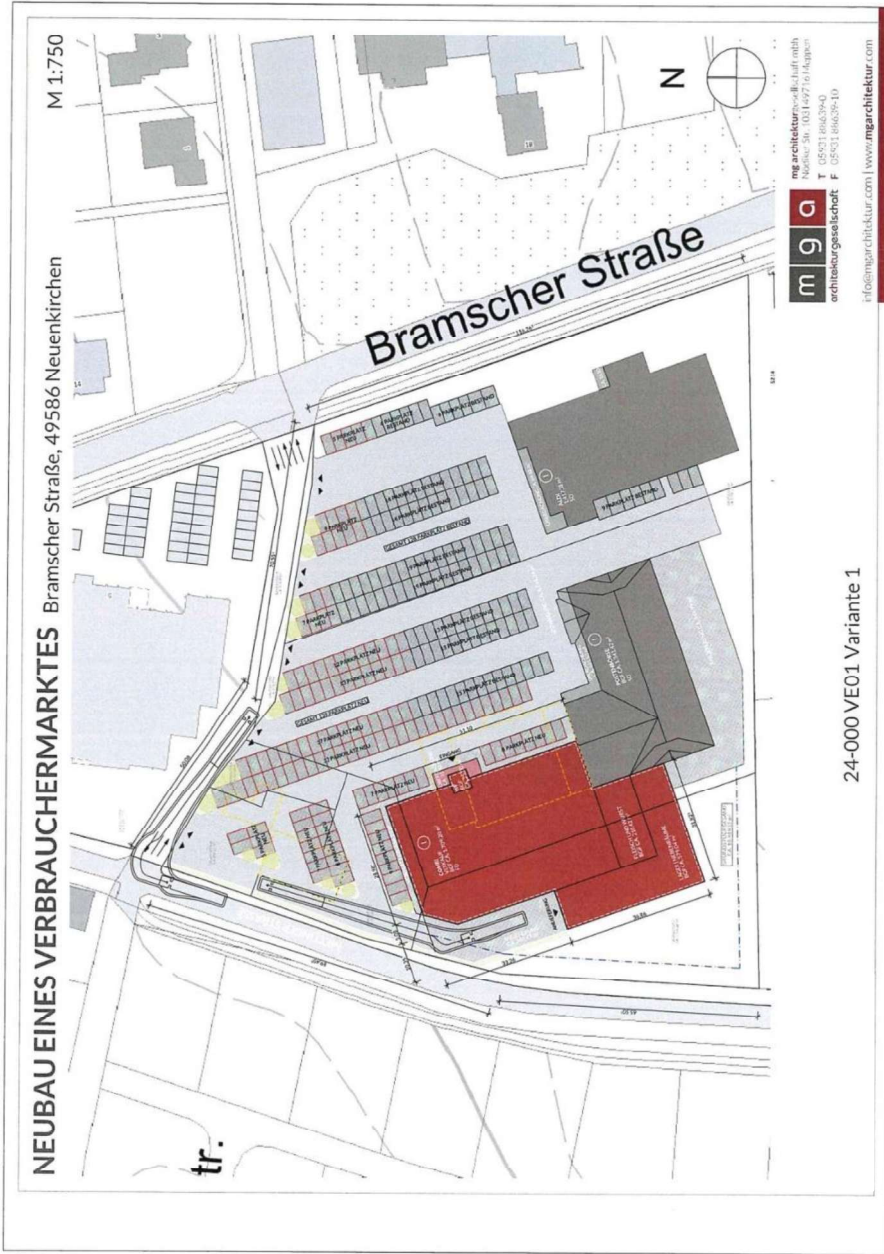
Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein

<p>Die vorliegende Bebauungsplanung trägt – unabhängig von den bestehenden rechtlichen Bedenken – keinesfalls zu einer langfristigen Sicherung einer möglichst wohnortnahen Versorgung bei. Unsere Mandantin hat insofern der Gemeinde Neuenkirchen selbst Planungen für eine Revitalisierung des eigenen Standortes und des dort vorhandenen COMBI-Marktes vorgestellt, die nur in Betracht kommen, wenn das vorliegende Bebauungsplanverfahren nicht weiterbetrieben wird. Unseres Erachtens müssen spätestens diese Entwicklungsbestrebungen dazu führen, dass das vorliegende Bebauungsplanverfahren nicht fortgeführt wird.</p> <p>Im Einzelnen:</p> <p><b>1. Raumordnungsrechtswidrigkeit der Planung</b></p> <p>Zunächst ist festzuhalten, dass die vorliegende Bebauungsplanung sowohl gegen das Integrationsgebot gemäß Ziff. 2.3 05 des Landes-Raumordnungsprogrammes (LROP) als auch gegen das Beeinträchtungsverbot gemäß Ziff. 2.3 08 LROP verstößt.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Zu diesen Zielen der Raumordnung, die zwingend verbindlich auf die nachfolgende Bebauungsplanung anzuwenden sind, zählen insbesondere die soeben genannten Zielfestlegungen des Landes-Raumordnungsprogrammes.</p> <p>1.1 Die vorliegende Planung verstößt zunächst gegen das in Ziff. 2.3 05 LROP enthaltene Integrationsgebot, da es sich vorliegend bei dem in Rede stehenden Standort – anders als die gutachterlichen Betrachtungen der Bulwiengesa suggerieren mögen – gerade nicht um eine städtebaulich integrierte Lage handelt. Neue Einzelhandelsgroßprojekte, wie das nunmehr geplante Vorhaben, sind jedoch nur zulässig, wenn sie sich innerhalb einer städtebaulich integrierten Lage gem. Ziff. 2.3 05 LROP befinden.</p> <p>Sofern im Rahmen der gutachterlichen Betrachtung und der weiteren Entwurfsunterlagen festgestellt wird, dass das Integrationsgebot eingehalten werde, weil der Vorhabenstandort sich in einer städtebaulich integrierten Lage liege bzw. sich an einen zentralen Versorgungsbereich anschmiege, liegen die Voraussetzungen für ein derartiges Anschmiegen vorliegend gerade nicht vor.</p> <p>Es fehlt an einem rechtlich nach dem LROP erforderlichen Beitrag zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches und einer entsprechend durch das Vorhaben ausgeübten Komplementärfunktion. Die geplante Ansiedlung des EDEKA-Marktes wird vielmehr dazu führen, dass der bestehende Bereich um den COMBI-Markt, der nunmehr gutachterlich als zentraler Versorgungsbereich klassifizierte wurde, zukünftig nachhaltig geschädigt wird. Insofern ist anzunehmen, dass der bestehende COMBI-Markt in der vorliegenden Form, da er nicht mehr zeitgemäß aufgestellt ist, schließen muss, wenn ein neuer EDEKA-Markt auf dem südlich angrenzenden Areal in Betrieb genommen wird. Dies wiederum wird mangels Nachnutzbarkeiten der Bestandsimmobilie zu einem Leerstand und einem damit verbundenen städtebaulichen Missstand führen, der zu einem weiteren Abrücken der Einzelhandelsbetriebe von den umliegenden Wohnbereichen führen wird.</p> <p>Konkret wird im Rahmen der gutachterlichen Bewertungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes verkannt, dass die Voraussetzungen für ein „Anschmiegen“ an einen zentralen Versorgungsbereich, welche durch die Rechtsprechung des OVG Lüneburg geprägt worden sind und sodann auch Eingang in die Arbeitshilfe zum LROP (Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“) gefunden haben, nicht erfüllt sind (vgl. insbesondere Ziff. 5.9 der Arbeitshilfe). Maßgeblich ist insofern, dass für die Annahme eines „Anschmiegens“</p>	
---	--

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p>im Sinne einer städtebaulichen Integration eine <u>funktionale Ergänzung</u> eines bestehenden zentralen Versorgungsbereiches erforderlich ist. Insofern wird in der Arbeitshilfe unter Verweis auf die einschlägige Rechtsprechung des OVG Lüneburg ausgeführt, dass der Begriff des Anschmiegens nicht bedeutet, dass jede fußläufige Anbindung zuzüglich eines großen Parkplatzes automatisch eine integrierte Lage aufgrund einer räumlichen Anbindung begründet. Insofern ist vielmehr festzuhalten, dass Ergänzungsstandorte, die sich „anschmiegen“, sich im Zuge ihrer funktionalen Ergänzung dem zentralen Versorgungsbereich <u>unterordnen</u> müssen. Sie müssen einen gewissen <u>Beitrag zur Attraktivität</u> des zentralen Versorgungsbereiches leisten. Dagegen sind Entwicklungen nicht zulässig, die ein unabhängiges Eigenleben führen und in Konkurrenz zu zentralen Versorgungsbereichen treten können (vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 17.05.2013 – 1 ME 56/13 -, juris; Beschluss vom 29.09.2014 – 1 MN 102/14 -, juris; Ziff. 5.9 der Arbeitshilfe).</p> <p>Diese Voraussetzungen sind vorlegend nicht erfüllt, da selbst aus den im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung erstellten gutachterlichen Ermittlungen folgt, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit mit einem Markaustritt und damit einer Schließung des COMBI-Marktes bei Verwirklichung des Bebauungsplanes zu rechnen ist (vgl. bspw. Bulwiengesa, S. 41). Ein Beitragen oder funktional- ergänzende Funktion scheidet damit gänzlich aus.</p> <p>Mit der vorliegenden Bebauungsplanung wird vielmehr eine Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches einhergehen, da der neue EDEKA-Markt auch aufgrund seiner Zufahrtsituation und der fehlenden städtebaulich hochwertigen Anbindung an die bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe in Konkurrenz zu den bestehenden Betrieben stehen wird. Er wird ein unabhängiges Eigenleben führen, das nach der Rechtsprechung des OVG Lüneburg gerade nicht die Vorgaben eines Anschmiegens im Sinne einer städtebaulichen Integration nach dem Integrationsgebot erfüllt.</p> <p>1.2 Gleichzeitig ist mit diesen Ausführungen auch ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot gem. Ziff. 2.3 08 I ROP belegt, da eine Planung dieses Einzelhandelsgroßprojektes ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung sowie die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierte Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Sinne der Zielfestlegung wesentlich beeinträchtigt. Im Zuge des weiteren Abrückens der Nahversorgung durch die Etablierung des EDEKA-Marktes in einer Siedlungsrandlage und Schließung des COMBI-Marktes ohne Nachnutzung würde kein Beitrag zu einer Verbesserung der Nahversorgung erreicht, sondern die fußläufige Anbindung würde deutlich verschlechtert. Damit würde eine wesentliche Beeinträchtigung vorliegen, die keinesfalls hinnehmbar ist.</p> <p>1.3 Die vorentstehende Bewertung zu einem Verstoß gegen die Zielfestlegungen des LROP wird auch durch von unserer Mandantin eingeholte gutachterliche Bewertungen der gutachterlichen Betrachtungen der Bulwiengesa belegt, die wir dieser Stellungnahme als <b>Anlage 1</b> beifügen.</p> <p>Die anliegende Untersuchung der BBE Handelsberatung GmbH zeigt vielfache Fehler der bislang das Bebauungsplankonstrukt tragenden gutachterlichen Bewertungen auf.</p> <p>1.4 Lediglich ergänzend verweisen wir zudem auf die Stellungnahme des Büros Junker und Kruse, welche seitens der Gemeinde Neuenkirchen selbst eingeholt wurde und ebenfalls belegt, dass hier eine deutliche Gefährdung des COMBI-Marktes besteht. In diesem Zusammenhang weist das Büro Junker und Kruse darauf hin, dass eine besondere Anbindung des südlichen Areals in jedem Fall für ein „Anschmiegen“ im Sinne des Integrationsgebotes erforderlich ist, um überhaupt ein Anschmiegen im Sinne des Integrationsgebotes gem. Ziff. 2.3 05 LROP in Betracht ziehen zu können. Eine derartige Anbindung wird jedoch durch die Planunterlagen überhaupt nicht vorbereitet. Auch nach dieser Einschätzung wäre mithin die vorliegende Planung raumordnungsrechtswidrig und müsste damit unverzüglich eingestellt werden.</p>					

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p><b>2. Abwägungsfehler des Bebauungsplanes</b></p> <p>Aus den o.g. Ausführungen folgt gleichzeitig, dass die vorliegende Bebauungsplanung an einer Vielzahl von Abwägungsfehlern leidet und damit in Falle einer gerichtlichen Überprüfung für unwirksam erachtet werden würde.</p> <p>2.1 Insofern verweisen wir zunächst insbesondere auf die Ausführungen der BBE Handelsberatung GmbH (<b>Anlage 1</b>), aus welchen sich umfangreiche Ermittlungs- und Bewertungsfehler der gutachterlichen Ermittlungen der Bulwiengesa ergeben, welche wiederum als Grundlage der Planung für das Abwägungsergebnis maßgeblich sind und aufgrund ihrer Fehlerhaftigkeit zu beachtlichen Abwägungsfehlern der Gesamtplanung führen.</p> <p>2.2 Darüber hinaus muss im Zusammenhang mit der Bewertung, ob das vorliegende Bebauungsplanverfahren überhaupt fortgeführt werden kann, auch die durch unsere Mandantin vorgestellte Planung zur Revitalisierung und Erweiterung/Erneuerung des COMBI-Standortes berücksichtigt werden. Hierzu überreichen wir Ihnen in der Anlage auch noch einmal die von unserer Mandantin vorgesehene Planungskonzeption zur Revitalisierung des Strandortes (<b>Anlage 2</b>).</p> <p>Daraus ergibt sich, dass unsere Mandantin den bestehenden COMBI-Markt auf dem Areal des heutigen Fachmarktzentrums mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.700 m<sup>2</sup> neu errichten möchte. Mit diesem Vorhaben wäre eine Verkaufsflächenerweiterung um ca. 500 m<sup>2</sup> verbunden. In der Vorkassenzone soll zudem ein zeitgemäßer Backshop mit einer vergrößerten Kaffeefläche entstehen. Im Zuge der geplanten Erweiterung sollen Kunden einen komplett neugestalteten COMBI-Markt erhalten, der sich unter anderem durch zahlreiche Veränderungen auszeichnet, z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ein tieferes und breiteres Sortiment unter Aufschaltung weiterer regionaler Lieferanten,</li> <li>- eine modernisierte Bedienabteilung für Fleisch/Wurst und Käse,</li> <li>- eine neue Außengestaltung mit einer modernen Fassade in Richtung der Stellplatzanlage,</li> <li>- innovative Bezahlungskonzepte durch self-scanning-Kassen bzw. Scan &amp; Go Technology,</li> <li>- Installation von E-Ladestationen und einer E-Bike-Ladestation auf der Stellplatzanlage.</li> </ul> <p>Selbstverständlich soll der Neubau sodann auch den neusten energetischen Standard (KfW 40) erhalten und sowohl mit einer Photovoltaikanlage als auch einer Wärmepumpe ausgestattet werden, um eine autarke Energieversorgung sicherzustellen.</p> <p>Dieses Vorhaben unserer Mandantin würde zu einer Revitalisierung und langfristigen Sicherung des bestehenden Standortes führen, der auch durch die Bulwiengesa als im Bestand vorhandener, zentraler Versorgungsbereich identifiziert wurde.</p> <p>Wird dagegen nunmehr mit der weiteren Bebauungsplanung zu Gunsten der Ansiedlung des EDEKA-Marktes Baurecht geschaffen, wird eine derartige Revitalisierung des Standortes für un-</p>					

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p>Wird dagegen nunmehr mit der weiteren Bebauungsplanung zu Gunsten der Ansiedlung des EDEKA-Marktes Baurecht geschaffen, wird eine derartige Revitalisierung des Standortes für unsere Mandantin aus wirtschaftlichen Gründen (v.a. durch Kaufkraftabflüsse) nicht mehr in Betracht kommen. Sondern es wird durch eine Schließung des COMBI-Marktes zu einem Trading-Down-Effekt auf dem COMBI-Areal kommen.</p> <p>Dies kann weder den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Neuenkirchen entsprechen, noch ist dies vor dem Hintergrund der Anforderungen, die § 1 Abs. 3 BauGB an die Erforderlichkeit einer Planung stellt, nachvollziehbar. Auch ist dies nicht mit den Anforderungen, welche die § 1 Abs. 7, § 2 Abs. 3 BauGB an die Abwägung der von einer Planung betroffenen Belang stellen, vereinbar.</p> <p>Es ist vielmehr anzunehmen, dass die vorliegende Bebauungsplanung nur dann überhaupt städtebaulich zu rechtfertigen wäre, wenn schon heute mit einer Schließung des COMBI-Marktes zu rechnen wäre und mangels verfügbarer Flächenpotentiale auf dem COMBI-Areal und mangels Nachnutzungsmöglichkeit eine Entwicklung einer weiter entfernt gelegenen südlichen Randlage erforderlich werden würde. Dies ist vorliegend jedoch gerade nicht der Fall. Im Gegenteil kann durch entsprechende Bebauungsplanänderung zu Gunsten des COMBI-Areales eine langfristige, verträgliche und verbrauchernahe Versorgung im Samtgemeindegebiet Neuenkirchen gesichert werden.</p> <p>Ergänzend ist anzuführen, dass unsere Mandantin den vorhandenen Nahversorger in Voltlage (nah&amp;frisch-Markt) im Zuge der geplanten Revitalisierung des COMBI-Standortes weiterbetreiben würde und eine andernfalls zeitnah drohende Schließung verhindern würde. Damit würde zusätzlich ein Beitrag zur Sicherung der Nahversorgung in Voltlage geleistet.</p> <p>Mit der jetzt geplanten Entwicklung des EDEKA-Marktes ist dagegen davon auszugehen, dass auch der Markt in Voltlage aufgegeben wird und eine weitere Schädigung der Nahversorgung eintritt.</p> <p>Zusammenfassend ersuchen wir die Gemeinde Neuenkirchen daher namens unserer Mandantin die vorliegende Bebauungsplanung ersatzlos aufzugeben.</p> <p>Wir weisen ferner daraufhin, dass wir gehalten sind, im Falle der Fortplanung Rechtsmittel gegen die geplante Entwicklung zu prüfen. Im Sinne eines bislang guten Miteinanders hofft unsere Mandantin jedoch, dass seitens der Gemeinde Neuenkirchen zu Gunsten einer Revitalisierung des COMBI-Standortes von einer Fortführung der vorliegenden Planung abgesehen wird.</p> <p>Wir bedanken uns für die Berücksichtigung dieser Stellungnahme.</p>					



**BBE**

Wissen schafft Zukunft.

# Auswirkungsanalyse

zur Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittel-Vollsortimenters  
in der Gemeinde Neuenkirchen im Hülsen (LK Osnabrück)

Stand 29.05.2024

Auftraggeber:

Ihre Ansprechpartner:  
Dipl.-Geogr. Oliver Ohm  
(Niederlassungsleitung)  
Dipl.-Geogr. Ann-Katrin Lötze  
(Senior Consultant)

BBE Handelsberatung GmbH  
Steinheft 5-7  
20459 Hamburg  
Tel. +49 40 1804106-29  
E-Mail: loetz@bbe.de

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage			
	Abstimmungsergebnis			
	einst.	ja	enth.	nein

<p style="text-align: center;"><b>BBE</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Inhaltsverzeichnis</b></p> <hr style="width: 10%; margin: auto;"/> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="background-color: #0056b3; color: white;"><b>1</b></td> <td style="background-color: #0056b3; color: white;"><b>Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise</b></td> <td style="background-color: #0056b3; color: white; text-align: right;"><b>2</b></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Projektplanung</td> <td style="text-align: right;">5</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Makro- und Mikrostandort</td> <td style="text-align: right;">7</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Wettbewerbssituation</td> <td style="text-align: right;">13</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial</td> <td style="text-align: right;">22</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens</td> <td style="text-align: right;">27</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Umverteilungseffekte</td> <td style="text-align: right;">31</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Städtebauliche Bewertung und Einordnung in die Landesplanung</td> <td style="text-align: right;">37</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>Fazit</td> <td style="text-align: right;">45</td> </tr> </table> <p style="text-align: right; font-size: small; margin-top: 20px;">© BBE - Bundesverband Städtebauliche Entwicklungsinitiativen</p>	<b>1</b>	<b>Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise</b>	<b>2</b>	2	Projektplanung	5	3	Makro- und Mikrostandort	7	4	Wettbewerbssituation	13	5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	22	6	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	27	7	Umverteilungseffekte	31	8	Städtebauliche Bewertung und Einordnung in die Landesplanung	37	9	Fazit	45	
<b>1</b>	<b>Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise</b>	<b>2</b>																										
2	Projektplanung	5																										
3	Makro- und Mikrostandort	7																										
4	Wettbewerbssituation	13																										
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	22																										
6	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	27																										
7	Umverteilungseffekte	31																										
8	Städtebauliche Bewertung und Einordnung in die Landesplanung	37																										
9	Fazit	45																										

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage			Abstimmungsergebnis			
				einst.	ja	enth.	nein

## In der Gemeinde Neuenkirchen ist die Neuansiedlung eines weiteren Lebensmittel-Vollsortimenters geplant



### Ausgangssituation



- In der Gemeinde Neuenkirchen im Hülsen bestehen Pläne zur Realisierung eines zusätzlichen Lebensmittel-Vollsortimenters. Die Planungen gehen von der Ansiedlung eines Supermarktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.800 m<sup>2</sup> aus, der sich an der Bramscher Straße südlich des bestehenden Einzelhandelsstandortes von Combi, Aldi, Posten-Börse und Getränke Hoffmann befinden soll.



- Für die Projektplanung liegt bereits eine projektbezogene Auswirkungsanalyse der Fa. Bulwiengesa vor, die eine raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens attestiert. Zudem wurde in einem weiteren Gutachten seitens Bulwiengesa der zentrale Versorgungsbereich von Neuenkirchen evaluiert. Eine Plausibilitätsprüfung zur Evaluierung des ZVB wurde von der Firma Junker & Kruse vorgelegt. Zudem liegt eine kritische raumordnerische Beurteilung seitens der IHK Osnabrück-Emsland vor.



- Gemäß Aufstellungsbeschluss vom 20.09.2022 soll für den Standortbereich der B-Plan Nr. 37 „Sondergebiet II – Großflächiger Einzelhandel westlich der Bramscher Straße – K102“ aufgestellt werden. In einem Parallelverfahren wird die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Neuenkirchen vorgenommen.



- Zur Einhaltung des landesplanerischen Integrationsgebotes hat die Gemeinde Neuenkirchen basierend auf dem Gutachten „Evaluierung eines zentralen Versorgungsbereiches“ der Bulwiengesa am 26.09.2023 die räumliche Abgrenzung ihres zentralen Versorgungsbereiches und das Projektgrundstück als Erweiterungsfläche dessen beschlossen.
- Aus Sicht der [redacted] (Betreiber des ansässigen Combi-Marktes) stehen die Planungen nicht im Einklang mit den geltenden Zielen der Raumordnung (ROP NDS 2022). Die BBE Handelsberatung wurde daher damit beauftragt, eine überprüfende Auswirkungsanalyse (VU BBE 2024) i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. der Ziele des LROP NDS 2022 und eine sich hieran anschließende Plausibilitätsprüfung der bereits vorliegenden Gutachten (Plausibilität BBE 2024) zu erarbeiten.

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage			
	Abstimmungsergebnis			
	einst.	ja	enth.	nein

<div style="text-align: right; margin-bottom: 20px;">  </div> <h2 style="text-align: center;">Datengrundlagen der Untersuchung</h2> <h3 style="text-align: center;">Methodische Vorgehensweise</h3> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 22%;"> <p><b>Vor-Ort-Recherchen</b></p>  </div> <div style="width: 22%;"> <p><b>Erhebung relevanter Anbieter</b></p>  </div> <div style="width: 22%;"> <p><b>Umsatzschätzung</b></p>  </div> <div style="width: 22%;"> <p><b>Nutzung sekundär-statistischer Daten</b></p>  </div> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung der örtlichen Einzelhandelsstrukturen im Mai 2024</li> <li>▪ Hierzu gehören vor allem strukturprägende Lebensmittelmärkte (v. a. Lebensmittel-Discounters, Super-/Verbrauchermärkte) im Untersuchungsgebiet.</li> <li>▪ Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern</li> <li>▪ Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE-Marktforschung (z. B. Kaufkraftkennziffern auf Gemeindeebene und sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben)</li> <li>▪ Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. soziodemografische Kennzahlen, vorliegende Gutachten und Stellungnahmen).</li> </ul> <p style="text-align: right; font-size: small;">© BBE - Bundeszentrale für Statistik, Daten, Methoden und Analysen, www.bbe-statistik.de</p> <p style="text-align: right;">4</p>	

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage			
	Abstimmungsergebnis			
	einst.	ja	enth.	nein

## Inhaltsverzeichnis



1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
<b>2</b>	<b>Projektplanung</b>	<b>5</b>
3	Makro- und Mikrostandort	7
4	Wettbewerbssituation	13
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	22
6	Marktschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	27
7	Umverteilungseffekte	31
8	Städtebauliche Bewertung und Einordnung in die Landesplanung	37
9	Fazit	45

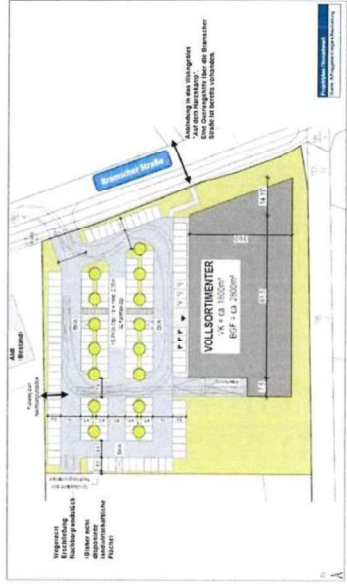
© BBE - Stadtentwicklung GmbH - Alle Rechte vorbehalten. Reproduktion und Verbreitung

5

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein

## Zweiter Vollsortimenter in der Gemeinde

### Projektplanung



Lebensmittel-Vollsortimenter  
mit rd. 1.800 m<sup>2</sup> VKF inkl. Backshop

Quelle: Projektbezogene Auswirkungsanalyse von Bulwiengesa, S. 19

© BBE, Stadtentwicklung GmbH, 18. April 2022, Projektname und Inhalt

6

BBE

- Die Gemeinde Neuenkirchen plant zur Stärkung ihrer grundzentralen Versorgungsfunktion zusätzlich zum bestehenden Combi-Markt einen zweiten Lebensmittel-Vollsortimenter anzusiedeln.
- Als Standort hierfür ist die Grundstücksfläche südlich, auf der unerschlossenen Rückseite des Aldi-Gebäudekörpers bzw. nördlich der Straße im Nihen vorgesehen.
- Die Erschließung soll über die Bramscher Straße erfolgen, eine Erreichbarkeit über die westliche Grundstückseite ist nicht vorgesehen. Hier befindet sich eine bislang nicht disponierte landwirtschaftlich genutzte Fläche.
- Zwischen dem avisierten Projektstandort und dem bestehenden Standortverbund von Aldi, Combi, Posten-Börse und Getränke Hoffmann ist lediglich ein Fußgängerweg vorgesehen, eine direkte Verbindung für den motorisierten Verkehr zwischen den Gebäudekörpern von Aldi und Postenbörse lässt sich (v. a. nach erfolgtem Neubau des Aldi-Marktes) vermutlich nicht realisieren. Stellplatzwechsel müssten somit über die Bramscher Straße erfolgen.

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage			
	Abstimmungsergebnis			
	einst.	ja	enth.	nein

## Inhaltsverzeichnis



1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Projektplanung	5
<b>3</b>	<b>Makro- und Mikrostandort</b>	<b>7</b>
4	Wettbewerbssituation	13
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	22
6	Marktschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	27
7	Umverteilungseffekte	31
8	Städtebauliche Bewertung und Einordnung in die Landesplanung	37
9	Fazit	45

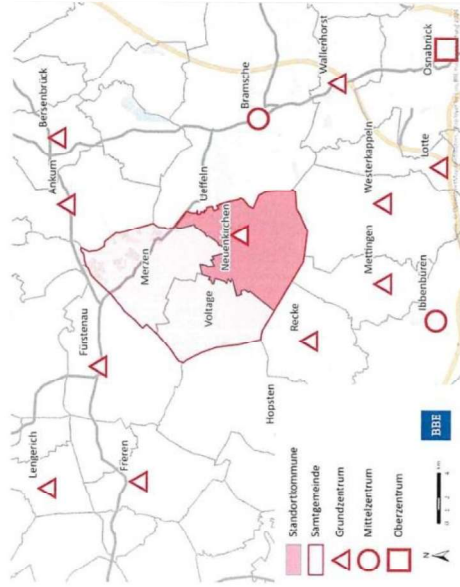
7

© BBE - Stadtplanungsbüro GmbH, alle Rechte vorbehalten. Projektname und Standort

# Gemeinde Neuenkirchen als Grundzentrum der gleichnamigen Samtgemeinde



## Zentralörtliche Funktion der Gemeinde Neuenkirchen



- Die Gemeinde Neuenkirchen im Hülsen liegt im niedersächsischen Landkreis Osnabrück unmittelbar an der Landesgrenze nach Nordrhein-Westfalen. Zusammen mit den Gemeinden Merzen und Voltage bildet sie eine Samtgemeinde als Verwaltungseinheit.
- Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück (aktueller 2. Entwurf 2024) wird der Gemeinde Neuenkirchen auch weiterhin die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Sie hat damit zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bereitzustellen.
- Die Gemeinde Neuenkirchen liegt verkehrlich etwas abseits der überregional bedeutenden und frequentierten Hauptsachsen. Die B 218 u. a. nach Bramsche und Fürstenu führt lediglich durch die Mitgliedsgemeinde Merzen und kann von Neuenkirchen aus erst über die L70 erreicht werden. Im Süden gewährleistet diese eine Anbindung an die nordrhein-westfälischen Nachbargemeinden Recke und Mettingen.
- Die Samtgemeinde ist mit einer Bevölkerungsdichte von 68 Einwohnern je km<sup>2</sup> sehr ländlich geprägt.



# Neuenkirchen als Wohnstandort in einer wachsenden Region

## Strukturdaten des Makrostandortes

Strukturdaten	Neuenkirchen	Graubüchel, Landkreis	Niedersachsen	Deutschland
Zentrale funktionale Einwohner <sup>1)</sup>				
01.01.2021	4.652	8.140.242	84.358.846	
01.01.2017	4.511	7.946.685	82.526.532	
Veränderung 2017-2021 in %	3,1	2,4	2,2	
Demographische Haupttendenz	2,5	2,0	2,0	
Bevölkerungsprognose 2022-2035 in % <sup>2)</sup>		0,0	-0,4	
Arbeitslosenquote in % (Jahresdurchschnitt 2021) <sup>3)</sup>	3,1	5,1	5,3	
Preddie <sup>4)</sup>				
Erwerbler (Juli 2022)	997	310.383		
Auspender (Juli 2022)	1.179	470.495		
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	1.324	3.127.867	33.800.611	
Beschäftigtenzentralität	71,0	95,9	100,0	
Ernebbauskaufkraft 2023 in €/qm <sup>5)</sup>	7.364	7.444	7.547	
Ernebbauskaufkraft 2023 in €/qm <sup>6)</sup>	97,3	98,6	100,0	
Ernebbauszentralität <sup>6)</sup>		101	100	

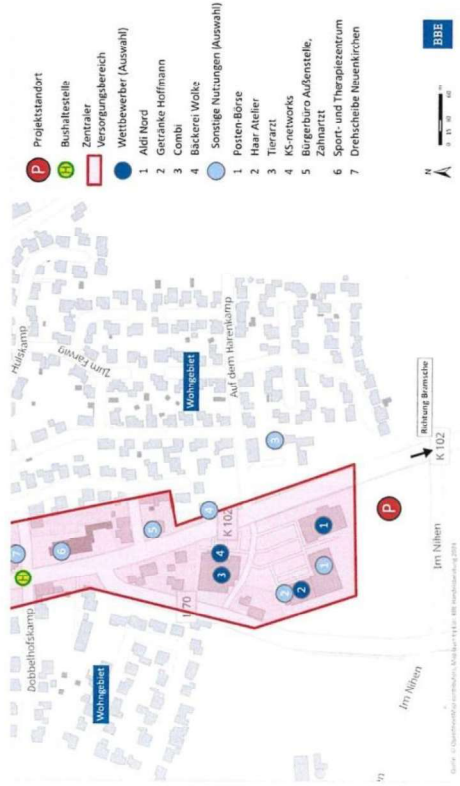
- Die Gemeinde Neuenkirchen sowie der Landkreis Osnabrück verzeichnen seit 2017 eine positive Bevölkerungsentwicklung, was insgesamt das Wachstum der Region betont. Auch die Prognose (2027/2032) für die rd. 10.400 Einwohner zählende Samtgemeinde fällt ähnlich positiv aus. So sind in der Samtgemeinde für die nächsten Jahre diverse Wohnbauentwicklungen geplant.
- Die Gemeinde und Region weisen im Vergleich zum Landes- und Bundesdurchschnitt eine niedrige Arbeitslosenquote auf.
- Der Auspendlerüberschuss sowie die niedrige Beschäftigtenzentralität dokumentieren die Bedeutung Neuenkirchens als Wohnstandort.
- Das Kaufkraftniveau bewegt sich in Neuenkirchen leicht unter dem Bundesdurchschnitt.

Quellen: <sup>1)</sup> Statistisches Landesamt, Statistisches Bundesamt, Einwohnerstatistik der Gemeinde, <sup>2)</sup> Bundesagentur für Arbeit, <sup>3)</sup> BBF/CMA/VAW-Forschungsinstitut/Statistik, eigene Berechnung, <sup>4)</sup> BBE, <sup>5)</sup> Bundesagentur für Arbeit, <sup>6)</sup> BBF/CMA/VAW-Forschungsinstitut/Statistik, eigene Berechnung.

# Rückwärtige Lage zum aktuellen Versorgungsstandort erhöht Distanz zu anderen Nutzungen und Wohngebieten

## Mikrostandort

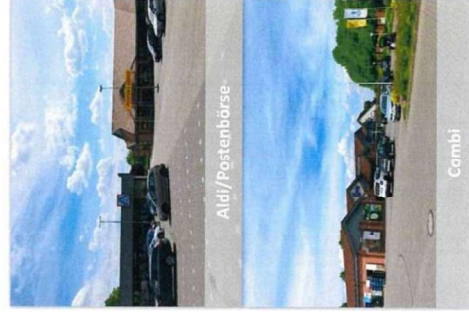
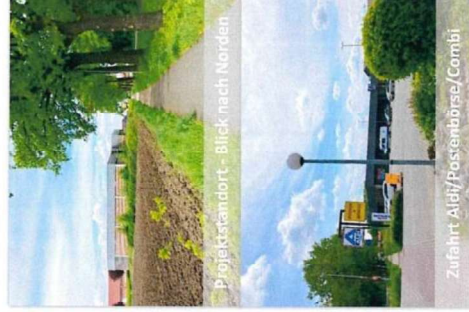
BBE



- Der Standort schließt sich rückwärtig an den für die wohnortnahe Grundversorgung wichtigsten und am stärksten frequentierten Handelstandort innerhalb der Gemeinde Neuenkirchen an.
- Ansässig sind dort in der Nachbarschaft die Lebensmittelmärkte Combi und Aldi ergänzt durch den Getränkemarkt Hoffmann und die Posten-Börse auf einem großzügig dimensionierten Grundstücksareal.
- Weiter nördlich entlang der Bramscher Straße reihen sich weitere Nutzungen des Siedlungskerns, stark durchmischt von Wohngebäuden, aneinander.
- Die Zufahrt von der Bramscher Straße befindet sich knapp 150 m weiter südlich als beim vorhandenen Standort. Diese Entfernung ist auch bei der fußläufigen Entfernung aus den umliegenden Wohngebieten hinzuzurechnen.
- Die nächstgelegene Bushaltestelle (Altenheim) befindet sich erst in 450 m Entfernung.

# Impressionen...

## Mikrostandort





# Aufstellungsbeschluss für B-Plan und Änderung FNP gefasst

## Genehmigungsrechtliche Situation



- Für den Projektstandort wurde vom Rat der Gemeinde Neuenkirchen am 20.09.2022 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 37 „Sondergebiet II – großflächiger Einzelhandel westlich der Bramscher Straße – K102“ sowie die 33.-Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.
- Das Sondergebiet soll die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes mit einer Verkaufsfäche von 1.800 m<sup>2</sup> ermöglichen.
- Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist u. a. der Nachweis zu erbringen, dass das Planvorhaben keine negativen städtebauliche Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO auslösen wird.
- Zudem sind die Ziele der Raumordnung (LROP 2022, RROP 2010 bzw. Entwurf 2024) einzuhalten.
- Demnach ist die Ansiedlung eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Neuenkirchen möglich, wenn das landesplanerische Kongruenz-, Konzentrations- und Integrationsgebot sowie das Beeinträchtigerungsverbot eingehalten wird. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind zudem negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich sowie die Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen auszuschließen.

Verlage Nr. SG/XXX/2022 zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Neuenkirchen

© BBE - Bauentwicklungsbüro GmbH, alle Rechte vorbehalten. Projektname: B-Plan und Änderung FNP

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage			
	Abstimmungsergebnis			
	einst.	ja	enth.	nein

<p style="text-align: center;"><b>BBE</b></p> <h2 style="text-align: center;">Inhaltsverzeichnis</h2> <hr style="width: 10%; margin-left: 0;"/> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise <span style="float: right;">2</span></li> <li>2 Projektplanung <span style="float: right;">5</span></li> <li>3 Makro- und Mikrostandort <span style="float: right;">7</span></li> <li><b>4 Wettbewerbssituation <span style="float: right;">13</span></b></li> <li>5 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial <span style="float: right;">22</span></li> <li>6 Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens <span style="float: right;">27</span></li> <li>7 Umverteilungseffekte <span style="float: right;">31</span></li> <li>8 Städtebauliche Bewertung und Einordnung in die Landesplanung <span style="float: right;">37</span></li> <li>9 Fazit <span style="float: right;">45</span></li> </ul> <p style="text-align: right; font-size: small;">© BBE Stadtentwicklung/Statistik der Region/Verkehrswirtschaft - Projekt für den Landkreis 13</p>	

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage			Abstimmungsergebnis			
				einst.	ja	enth.	nein

# Lebensmittelsupermärkte und -discounter als wesentliche Wettbewerber



## Wettbewerbsituation

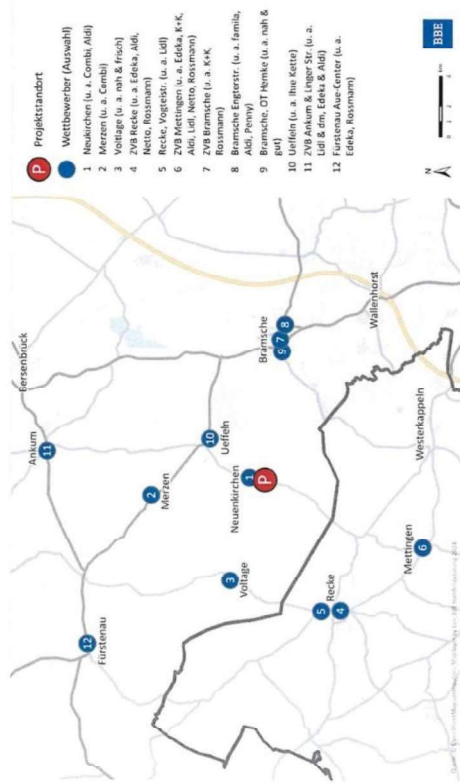

- Die Wettbewerbsbetrachtung konzentriert sich auf die strukturprägenden Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln/Drogeriewaren im Untersuchungsbereich.
- Zu den Wettbewerbern zählen vorwiegend die Lebensmittelsupermärkte und -discounter. Diese weisen eine große Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben auf und dienen dem Versorgungseinkauf.
- Das Lebensmittelhandwerk oder spezialisierte Lebensmittelgeschäfte (z. B. Obst- und Gemüsehandel) bzw. der sonstige Fachhandel sowie Drogeriemärkte stehen – maßgeblich aufgrund einer anderen Angebotsausrichtung bzw. Kundenansprache – nur untergeordnet im Wettbewerb mit dem Planvorhaben.
- Gleichwohl werden die kleinteiligen Lebensmittelgeschäfte, Ladenhandwerksbetriebe und Drogeriemärkte in den zentralen Versorgungsbereichen in die Wettbewerbsbetrachtung einbezogen.

© BBE - Marktberatung GmbH - alle Rechte vorbehalten. Projektname: Wettbewerb



# Großer Raum mit Einkaufsverflechtungen

## Wettbewerbsituation im Überblick



- Der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand für den (regelmäßigen) Einkauf nahversorgungsrelevanter Sortimente ist stark begrenzt.
- Vor diesem Hintergrund sind für die Wettbewerbsbetrachtung in erster Linie die Angebotsstrukturen innerhalb der Samtgemeinde selbst relevant.
- Angesichts des vorhandenen Angebots und der zugleich schnellen Erreichbarkeit (u. a. auch im Zusammenhang mit täglichen Pendlerwegen) des Mittelzentrums Brämsche wie auch der benachbarten Grundzentren (Recke, Metzingen, Fürstenau, Anklam) sind verstärkt Einkaufsverflechtungen auch mit diesen Standorten gegeben, so dass diese ebenfalls mit in die Betrachtung einbezogen werden.



# Combi als Hauptwettbewerber in Neuenkirchen

## Wettbewerbssituation – Ortszentrum Neuenkirchen (ZVB)



### Combi Bramscher Straße

- Vollsortimenter mit rd. 1.300 m<sup>2</sup> und Bäckereifiliale in der Vorkassezone
- v. a. örtliches Einzugsgebiet zzgl. Vorlage Letzte Modernisierungen 2015 und 2020
- Markt ist flächenseitig zwar knapp bemessen, Marktauftritt ist durchschnittlich
- Erweiterungs- und Modernisierungswünsche von Betreiberseite sind gegeben



### Aldi Bramscher Straße

- Discountmarkt mit rd. 1.150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Markt wurde 2023/24 tlw. neu errichtet, entspricht daher dem neuesten Filialkonzept der Fa. Aldi
- Ausstrahlungskraft für gesamte Samtgemeinde
- Standortverbund mit Combi, Getränke Hoffmann und Posten-Börse



### Weitere Nutzungen im zentralen Versorgungsbereich

- Die Gemeinde Neuenkirchen hat 2023 ihren zentralen Versorgungsbereich abgegrenzt.
- Hierin befindet sich im projektrelevanten Sortimentsbereich lediglich die Bäckerei Schulte.
- Der vormalig ansässige Lebensmittelmarkt dient der Bäckerei mittlerweile als Nebenfläche.
- Im Norden an der Lindenstraße sind mehrere Einzelhandelsbetriebe aus dem Bereich Pflanzen/Garten ansässig.
- Darüber hinaus verteilen sich vor allem Dienstleister, öffentliche Einrichtungen und gastronomische Angebote auf den gesamten Ortskern.
- Aus städtebaulicher Sicht ist der Ortskern geprägt durch eine sehr aufgelockerte Besatzdichte. Die publikumswirksamen Nutzungen sind immer wieder unterbrochen durch Wädhennutzungen sowie auch andere gewerbliche Nutzungen.



Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage			Abstimmungsergebnis			
				einst.	ja	enth.	nein

## Weitere Angebote der wohnortnahen Versorgung in den Mitgliedsgemeinden

### Wettbewerbssituation in der Samtgemeinde



#### Merzen (rd. 3.900 Einwohner)

u. a. Combi

- Vollsortimentsmarkt Combi mit rd. 1.400 m<sup>2</sup> VKF und Bäckereifiliale in der Vorkassenzone
- Markt entfaltet eine gemeindebezogene Ausstrahlungskraft und bedingt durch die verkehrszentrale Standortlage an der B 218 auch darüber hinaus.
- Im weiteren Ortskernbereich sind darüber hinaus einzelne nahversorgungsrelevante aber nicht wettbewerbsrelevante Angebote vorzufinden wie eine Bäckerei, Getränkemarkt und Bioläden.



#### Voltlage (rd. 1.800 Einwohner)

u. a. nah & frisch

- Die grundlegende Nahversorgung wird durch einen kleinen nah & frisch Lebensmittelmarkt (rd. 300 m<sup>2</sup> VKF) mit integriertem Bäcker aufrechterhalten.
- Aus Altersgründen könnte sich hier perspektivisch ggf. die Frage nach einer Nachfolge ergeben.
- Darüber hinaus befindet sich in Voltlage noch ein weiterer Bäckereibetrieb.

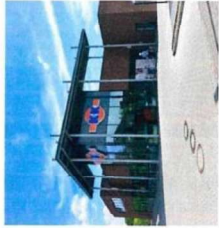
»» Alle Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde verfügen zumindest über grundlegende Angebote der wohnortnahen Versorgung, die es zwingend in ihrem Fortbestand zu schützen gilt.

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage			Abstimmungsergebnis			
				einst.	ja	enth.	nein

# Einkaufsverflechtungen mit dem Mittelzentrum Bramsche



## Wettbewerbssituation im Umfeld



### ZVB Innenstadt Bramsche

u. a. K+K, Rossmann

- Neuer, moderner Vollsortimenter K+K (Eröffnung Juni 2023) zusammen mit Eurohics XXL und Action in Randlage der Innenstadt
- Weitere Magnetanbieter u. a. Modehaus Böckmann, Deichmann, Thalia, Rossmann
- Frequenz- und Kopplungseffekte mit Innenstadtbesuch im nächstgelegenen Mittelzentrum zu erwarten



### Sonstige Standorte Bramsche

u. a. Engterstr. mit familia, Uefflein

- Verbrauchermärkte familia als leistungsfähige Großfläche mit überörtlicher Ausstrahlungskraft (einziger Verbrauchermärkte in der Region)
- Im Standortumfeld zudem Aldi, Penny und weitere Fachmärkte wie Hagebaumarkt, Möbel Hardeck und Jysk ansässig



### Nahversorgung in den Ortsteilen

u. a. nah & gut, Hemke/ Ihre Kette, Uefflein

- Solitäre Grundversorgungsangebote in den Bramscher Ortsteilen, die zwischen Bramsche und Neuenkirchen liegen
- Kleiner, modernisierter Lebensmittel-Vollsortimenter nah & gut, Kuhlmann im westlichen Bramscher Ortsteil Hemke mit nahegebietsbezogener Versorgungsfunktion
- Örtlicher Nahversorger Ihre Kette Wesseling, der die Grundversorgung im Ortsteil Jefflein aufrecht erhält



Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage			Abstimmungsergebnis			
				einst.	ja	enth.	nein

# Einkaufsalternativen in den nahegelegenen Grundzentren Recke und Mettingen



## Wettbewerbsituation im Umfeld



### ZVB Ortskern Recke Edeka, Aldi, Netto, Rossmann

- Sehr gutes und modernisiertes Angebot aus Vollsortimenter, Discountern und Drogeriemarkt
- Mit Verlagerung und Neuansiedlung ist hier ein leistungsfähiger Koppelstandort von Edeka Wolf, Aldi und Rossmann gelungen.
- Ausstrahlungskraft bezogen auf Recke und das v. a. ländliche Umfeld (z. B. auch Voltlage)
- Kopplungeffekte mit Modehaus Bockmann



### ZVB Hauptzentrum Mettingen Edeka, Aldi, Lidl, K+K, Netto, Rossmann

- Zwei Vollsortimenter (Edeka, K+K) und drei Discountmärkte (Aldi, Lidl, Netto) sowie Drogeriemarkt (Rossmann)
- Die Lebensmittelmärkte befinden sich an unterschiedlichen Standorten am Rande des Ortskerns
- Regionaler Betreiber Edeka Wolf als leistungsfähiger Vollsortimenter
- Kürzlich realisierter Neubau des Aldi-Marktes
- Ausstrahlungskraft bezogen auf Mettingen und unmittelbares Umfeld



### Sonstige Standorte Recke Lidl, Klosterstr.

- Moderner, wettbewerbsfähiger Discountmarkt zusammen mit Bäcker und Getränkemarkt
- Solitärer Nahversorgungsstandort am nördlichen Ortszugang mit guter Erreichbarkeit auch aus den nördlicher, peripher gelegenen Ortschaften (z. B. Voltlage)



Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage			Abstimmungsergebnis			
				einst.	ja	enth.	nein

## Standorte mit Einkaufsverflechtungen in den Nachbarorten



### Wettbewerbsituation im Umfeld



#### Ortskern Anikum u. a. Lidl, dm

- Discountmarkt Lidl und Drogeriemarkt dm am Rande des historischen Ortskerns
- Hohe Frequenzeffekte im Zusammenhang mit weiteren Fachmärkten NKD und Deichmann
- Im übrigen Ortskern sind lediglich kleinteilige ergänzende, nicht wettbewerbsrelevante Nutzungen vorhanden.



#### Aue-Center in Fürstenau u. a. Edeka, Rossmann

- Leistungsfähiger, größerer Edeka-Markt und Drogeriemarkt Rossmann
- Große Fachmarkttagglomeration mit regionaler Ausstrahlungskraft v. a. auch durch Fachmärkte wie u. a. Eurorics Mösker, Action, Sonderpreis Baumarkt, Jysk und Mc Donald's



#### Sonstige Standorte Anikum

##### u. a. Lingener Str. mit Edeka

- Verbundstandort von Edeka und Aldi zusammen mit Posten-Börse, Kik und Getränke Hoffmann
- Versorgungsfunktion für Anikum und ländliches Umfeld (u. a. schnelle Erreichbarkeit aus Merzen)

**BBE**

## Neuenkirchen befindet sich inmitten eines leistungsfähigen Netzes zentraler Orte

### Verkaufsfläche und Umsätze der Wettbewerber

Standortkategorie	Verkaufsfläche (Nahversorgung*) in m <sup>2</sup>	Umsatz (Nahversorgung) in Mio. €
ZVB Ortskern Neuenkirchen (u. a. Conibi, Aldi)	3.050	14,2
Merzen (u. a. Conibi)	1.770	5,7
Volstage (u. a. nah & frisch)	340	1,1
ZVB Ortskern Becke (u. a. Edeka, Aldi, Netto, Rossmann)	4.530	25,4
sonstige Standortlagen Becke (u. a. Lidl)	1.440	8,0
ZVB Hauptzentrum Mettingen (u. a. Edeka, K+K, Aldi, Lidl, Netto, Rossmann)	6.240	35,3
ZVB Innenstadt Bramsche (u. a. K+K, Rossmann)	2.750	14,9
Bramsche, Engerstraße (u. a. Familia, Aldi, Penny)	5.940	28,5
sonstige Standortlagen Bramsche (u. a. nah & gut, Hemke, Ihre Kette, Lefflein)	790	2,6
Ortskern Ankum (u. a. Lidl, dm)	1.650	16,6
sonstige Standortlagen Ankum (u. a. Edeka, Aldi)	3.030	14,5
Kürsterau, Aue-Center (u. a. Edeka, Rossmann)	2.020	12,3
<b>Untersuchungsraum - Gesamt</b>	<b>33.560</b>	<b>171,1</b>

- Der Markt, in den der geplante Lebensmittel-Vollsortimenter eintreten will, ist als relativ dichtes und zugleich etabliertes Wettbewerbumfeld zu bewerten.
- Die größeren Siedlungslagen verfügen alle über eigene, zumindest grundlegende Versorgungsangebote.
- In einer überwindbaren Distanz (rd. 15 Min. Fahrzeit, z. T. in Verbindung mit täglichen Pendlerwegen) erreicht man zudem weitere Angebotsstandorte in benachbarten Grund- oder Mittelzentren.
- Die Lebensmittel- und Drogeriemärkte sind überwiegend eingebettet in die Ortskerne bzw. Innenstädte und generieren damit entsprechende Synergieeffekte mit den weiteren Nutzungen.
- Die Wettbewerber in den Nachbarorten sind größtenteils sehr modern und leistungsfähig aufgestellt.

\* nur nahversorgungsrelevante Sortimentsanteile (Nahrungsmittel/Drogeriewaren) der relevanten Wettbewerber  
Quelle: BBE, Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

© BBE, Nachbarschaft, Netz, Nahversorgung, Preisindex, und Wettbewerb

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage			
	Abstimmungsergebnis			
	einst.	ja	enth.	nein

## Inhaltsverzeichnis



1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Projektplanung	5
3	Makro- und Mikrostandort	7
4	Wettbewerbssituation	13
5	<b>Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial</b>	<b>22</b>
6	Marktschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	27
7	Umverteilungseffekte	31
8	Städtebauliche Bewertung und Einordnung in die Landesplanung	37
9	Fazit	45

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage				Abstimmungsergebnis			
					einst.	ja	enth.	nein

## Angebotsattraktivität und Distanzen bestimmen die Einkaufsorientierung

BBE

### Einzugsgebiet des Planvorhabens

Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit den Teilraum dar, in dem das Ansiedlungsvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernehmen wird.

**Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung sind grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:**

- 1 die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen, der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
- 2 die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- 3 die Attraktivität der Projektvorhaben, die u.a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,
- 4 die Qualität des Projektstandortes, die u.a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Stieglungsschwerpunkten sowie ggf. aus Agglomerationsseffekten resultiert.
- 5

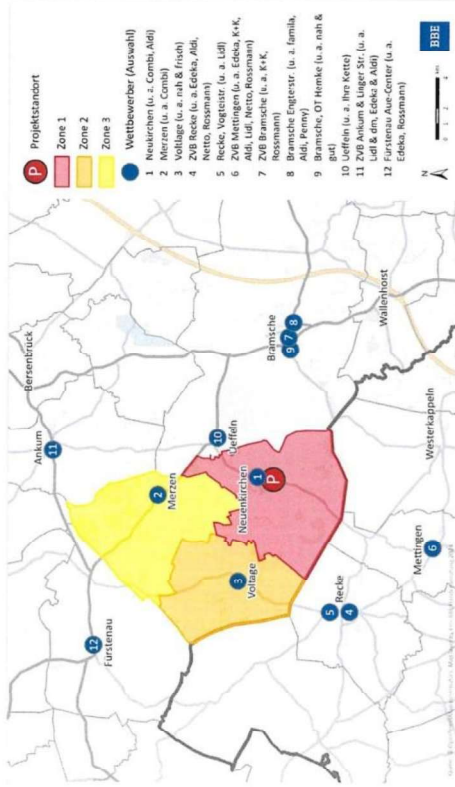
23

© BBE - Marktberatung GmbH | Alle Rechte vorbehalten | Projektdaten: planvorhaben.de



# Samtgemeindegebiet als Einzugsgebiet

## Einzugsgebiet des Planvorhabens



© BBE Hochbauplanung GmbH alle Rechte vorbehalten. Planunterlagen sind urheberrechtlich geschützt.

- Das Kernzugsgebiet (Zone 1) umfasst die Gemeinde Neuenkirchen selbst, wo die höchste Marktdurchdringung erreicht wird.
- Die Gemeinden Voltlage (Zone 2) und Merzen (Zone 3) verfügen zwar über eigene Versorgungseinrichtungen, dennoch sind von hier ebenfalls nennenswerte (umerschiedlich stark ausgeprägte) Kaufkraftzuflüsse zu erwarten.
- Das in den benachbarten Kommunen Bramsche, Recke, Mettingen, Fürstenau und Ankum vorhandene Angebot an Nahversorgungseinrichtungen schränkt die Ausdehnung des Marktgebietes ein.
- Ein Einzugsgebiet ist grundsätzlich nicht als statisches Gebilde anzusehen, sondern als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil eines Betriebes/Standortverbundes stammt. Darüber hinaus können diffuse Zuflüsse von außerhalb erwartet werden (z. B. Ueffeln und andere periphere Siedlungslagen).

## Das nahversorgungsrelevante Kaufkraftvolumen im Einzugsgebiet beträgt rd. 31,1 Mio. €

### Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet



- Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 3.115 € für nahversorgungsrelevante Sortimente, wovon 2.748 € auf Nahrungs- und Genussmittel entfallen, gewichtet mit der stadtspezifischen Kaufkraftkennziffer.



- Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt.
- Die Kennziffer stellt unabhängig von der Gemeindegröße das Verhältnis des in der Gemeinde Neuenkirchen verfügbaren Nettoeinkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.
- Die Kaufkraftkennziffer für nahversorgungsrelevante Sortimente liegt in der Gemeinde Neuenkirchen bei 95,1 und somit leicht unterhalb des Bundesdurchschnitts (= 100,0).

Bereich	Einwohner absolut	Nahversorgungsrelevante Kaufkraft in Mio. €
Zone 1 (Neuenkirchen)	4.641	13,8
Zone 2 (Volllage)	1.822	5,8
Zone 3 (Merzen)	3.916	11,5
<b>Gesamt</b>	<b>10.379</b>	<b>31,1</b>

Quelle: BBE Handelsberatung 2024, Einwohnerzahlen LSN, Stand 30.09.2023, IFH-pro-Kopf-Ausgaben/MBR-Kaufkraftkoeffizient (2023)

© BBE Handelsberatung, alle Rechte vorbehalten. Preisstabilität und Wertstabilität



## Bereits heute hohe Kaufkraftbindung in Neuenkirchen

### Bindungsquote



- Die Gegenüberstellung der örtlichen Umsatzstruktur mit den Marktvolumina im abgegrenzten Einzugsgebiet führt zu Bindungsquoten der örtlichen Nachfrage. Diese stellen den entscheidenden Bewertungsmaßstab für die Leistungsfähigkeit des örtlichen Einzelhandels dar und sind ein Indikator für die Beurteilung weiterer Entwicklungsspielräume im Einzugsgebiet.
- Die Umsatz-Kaufkraft-Relation (UKR) im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente dokumentiert eine angesichts der Gemeindegröße(n) hohe Nahversorgungsausstattung im Kerneinzugsgebiet.
- In der Gemeinde Neuenkirchen wird mehr Umsatz generiert als Kaufkraft in der Gemeinde vorhanden ist. Da auch die Neuenkirchener Einwohner alternative Versorgungsangebote aufsuchen, ist davon auszugehen, dass die Anbieter in Neuenkirchen von deutlichen Kaufkraftzuflüssen profitieren können.
- Auch Merzen und selbst die kleinste Mitgliedsgemeinde Voltlage verfügen über eine moderate Umsatz-Kaufkraft-Relation.
- Wenngleich die Kaufkraftabflüsse aus Neuenkirchen weiter minimiert und die Zufüsse aus Voltlage und Merzen erhöht werden können, sind die offenen Potenziale für den Standort begrenzt.

	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Umsatz-Kaufkraft-Relation in %
Zone 1 (Neuenkirchen)	14,2	13,8	103%
Zone 2 (Voltlage)	1,1	5,8	19%
Zone 3 (Merzen)	5,7	11,6	49%
<b>Samtgemeinde Neuenkirchen</b>	<b>21,0</b>	<b>31,1</b>	<b>68%</b>

Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von BBE/ JH-Verbrauchsausgaben

© BBE - Marktberichterstattung (Güter, Energie, Services, Freizeit und Kultur)

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage			
	Abstimmungsergebnis			
	einst.	ja	enth.	nein

## Inhaltsverzeichnis

BBE

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Projektplanung	5
3	Makro- und Mikrostandort	7
4	Wettbewerbssituation	13
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	22
<b>6</b>	<b>Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens</b>	<b>27</b>
7	Umverteilungseffekte	31
8	Städtebauliche Bewertung und Einordnung in die Landesplanung	37
9	Fazit	45

27

© 2020 Stadtentwicklung GmbH. Alle Rechte vorbehalten. Änderungen vorbehalten.



## Markteintritt in stabiles Wettbewerbsumfeld

### Die Umsatzleistung des Planvorhabens (I)

- Die Abschätzung der durch das Einzelhandelsvorhaben zu erwartenden Umsätze bildet die Voraussetzung für die Prognose der ausgelbsten Umsatzumlenkungen und der damit verbundenen möglichen stadtbaulichen Auswirkungen.
- Die Umsatzzerwartung des Planvorhabens hängt zunächst von der Verkaufsflächengröße und von der Sortimentsaufteilung ab. Hinzu kommen aber auch die Gesamtattraktivität des Standortes sowie die standortbezogene Wettbewerbsintensität.
- Für das Planvorhaben sind diesbezüglich folgende Faktoren zu berücksichtigen:
  - Der geplante Lebensmittel-Vollsortimenter tritt neben die Märkte von Combi und Aldi, die hier langjährig etabliert sind. Während der Combi-Markt v. a. hinsichtlich der Flächendimensionierung einen gewissen Entwicklungsbedarf aufweist, wurde der Aldi-Markt gerade erst komplett modernisiert und entspricht der Vorstellung der Verbraucher von einem modernen Lebensmittelmarkt.

- Das Einzugsgebiet umfasst rd. 10.379 Einwohner. Mit einem vorhandenen Angebot von rd. 0,5 m² Verkaufsfläche pro Einwohner in der Samtgemeinde gestaltet sich das Nahversorgungsangebot bereits relativ umfassend.
- Die geplante Verkaufsfläche von 1.800 m² ist für Vollsortimenter zwar durchaus gängig, für einen derart ländlich geprägten Raum, wie die Samtgemeinde Neuenkirchen, jedoch vergleichsweise groß gewählt. Mit der Dimensionierung wird er den im Einzugsgebiet bereits heute ansässigen Wettbewerbsbetrieben deutlich überlegen sein.
- Als Betreiber des Marktes ist die Firma Edeka im Gespräch. Der durchschnittliche Umsatz eines Edeka-Marktes in Deutschland beträgt nach sekundärstatistischen Daten ca. 6,9 Mio. € p. a. (inkl. Nonfood-Sortimente)\*. Damit erreicht Edeka bei einer durchschnittlichen Filialgröße von rd. 1.305 m² Verkaufsfläche eine Flächenproduktivität von rd. 5.320 € je m² Verkaufsfläche.

\*Vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2023/ 2024

© BBE - hochschule für bauplanung und architektur | www.bbe.de

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage			Abstimmungsergebnis			
				einst.	ja	enth.	nein

## Worst-case Annahme: geplanter Lebensmittel-Vollsortimenter generiert rd. 6,9 Mio. € pro Jahr



### Die Umsatzleistung des Planvorhabens (II)

Die für den geplanten Vollsortimenter ist nach Auffassung der BBE daher von einem Planumsatz von insgesamt rd. 6,9 Mio. € p. a. bzw. rd. 6,6 Mio. € p. a. im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich auszugehen. Die Flächenleistung befindet sich angesichts der Marktgröße von rd. 1.800 m<sup>2</sup> mit rd. 3.830 €/m<sup>2</sup> VKF deutlich unter dem Bundesdurchschnitt, kann angesichts des begrenzten, zur Verfügung stehenden Potenzials aber als realistischer worst-case-Ansatz betrachtet werden.

Die anvisierte Umsatzgröße liegt damit genau auf Höhe des Durchschnittsumsatzes von Edeka. Vor dem Hintergrund der realisierbaren Marktanteile, des Wettbewerbsumfeldes und der vergleichsweise geringen räumlichen Entfernungen im Untersuchungsraum wäre sogar durchaus ein niedrigerer Umsatz des geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters realistisch. Es ist aber davon auszugehen, dass die Firma Edeka am Standort zumindest einen durchschnittlichen Filialumsatz erreichen will. Ansonsten zeigt sich hier ein erster Hinweis auf eine fehlende Tragfähigkeit der Projektplanung – zumindest innerhalb der bestehenden Angebotskonstellation.

<sup>10</sup>Vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2023/ 2024

<sup>11</sup>BBE, Marktstudie: Gesamt- & Regionalmarkt Analyse, 2023, 2024



## Der Großteil des Umsatzes wird aus der eigenen Gemeinde stammen

### Marktanteile des Planvorhabens

Bereich	Kaufkraft- potenzial in Mio. €	Umsatz- erwartung in Mio. €	Kaufkraft- bindung in %	Umsatz- anteil in %
Zone 1 (Neuenkirchen)	13,8	3,7	27%	56%
Zone 2 (Vollage)	5,8	1,0	18%	15%
Zone 3 (Merzen)	11,6	1,2	10%	18%
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>31,1</b>	<b>5,9</b>	<b>19%</b>	<b>89%</b>
Diffuse Umsatzzufüsse	-/-	0,7	-/-	10%
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	<b>-/-</b>	<b>6,6</b>	<b>-/-</b>	<b>100%</b>
Sonstige Sortimente	-/-	0,3	-/-	-/-
<b>Gesamt</b>	<b>-/-</b>	<b>6,9</b>	<b>-/-</b>	<b>-/-</b>

Quelle: BBE-Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

- Das projektierte Einzelhandelsvorhaben wird in der Zone 1, dem Kerneinzugsgebiet Neuenkirchen, mit rd. 27 % die höchste Kaufkraftbindung erreichen müssen.
- In den Zonen 2 und 3 fallen die Marktanteile mit rd. 18 % bzw. 10 % bereits deutlich niedriger aus, sind jedoch als nicht weniger ambitioniert zu bewerten. Die räumliche Entfernung zum Projektstandort wächst hier während vergleichbare Angebote zugleich anderswo aufgesucht werden können.
- Auf das engere Einzugsgebiet der Gemeinde Neuenkirchen entfällt damit ein Umsatzanteil von rd. 56 % des prognostizierten nahversorgungsrelevanten Umsatzes. Weitere 15 % kommen aus der Gemeinde Vollage und rd. 18 % aus Merzen.
- Die (diffusen) Streuumsätze von außerhalb des Einzugsgebietes (z. B. aus Jelfeln) sind am Standort aufgrund der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen und geringen Ausstrahlungskraft Neuenkirchens nur untergeordnet zu erwarten und werden insgesamt auf rd. 0,7 Mio. € prognostiziert.

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage			Abstimmungsergebnis			
				einst.	ja	enth.	nein

## Inhaltsverzeichnis



1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Projektplanung	5
3	Makro- und Mikrostandort	7
4	Wettbewerbssituation	13
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	22
6	Marktschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	27
<b>7</b>	<b>Umverteilungseffekte</b>	<b>31</b>
8	Städtebauliche Bewertung und Einordnung in die Landesplanung	37
9	Fazit	45

31

© BBE - Bundesverband der Bürgervereine in Bayern e.V. und Landesverband

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage			Abstimmungsergebnis			
				einst.	ja	enth.	nein

## Änderung des räumlichen Einkaufsverhaltens führt zu Umsatzverlusten bei den Wettbewerbern



### Umwerteilungseffekte - Kaufkraftstrom-Modellrechnung

- Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Planvorhaben induzierten Umverteileffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist grundsätzlich das Gesamtvorhaben zu betrachten.
- Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. In das Prognosemodell fließen folgende Faktoren ein:
  - Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet,
  - Zeitdistanzen im Einkaufsverkehr zwischen den Kundenwohnorten im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbsstandorten,
  - Standorte, Dimensionierung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber,
  - Attraktivität des neuen Vollsortiments-Anbieters.
- Auf Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte durch die Realisierung der geplanten Einzelhandelsentwicklung in welchem Umfang von Umsatzverlusten in den relevanten Sortimentsbereichen betroffen sein werden.
- Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Planstandort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft generiert, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten umverteilt wird.
- Dies ist grundsätzlich als Ausdruck erwünschten und zulässigen Wettbewerbs zu sehen. Erst wenn die ausgelösten Umsatzumverteilungen Größenordnungen annehmen, die den Fortbestand von Betrieben an schützenswerten Standorten gefährden könnten, sind negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nicht auszuschließen.

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage			Abstimmungsergebnis			
				einst.	ja	enth.	nein

# Marktpositionierung, Entfernung und Zeitdistanz-empfindlichkeit beeinflussen die Höhe der Umsatzverluste

BBE

## Umverteilungseffekte - Annahmen

Der Abschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte liegen folgende Annahmen zugrunde:

- 1 Die durch die Ansiedlungsvorhaben hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Planvorhabens die im Wettbewerbsumfeld ansässigen größeren Lebensmittelanbieter anzusehen sind. Der kleinteilige Einzelhandel (z. B. Lebensmittelfachgeschäfte) steht dagegen aufgrund der eingeschränkten Sortimentsüberschneidungen und der abweichenden Marktpositionierung nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben.
- 2 Mit zunehmender Entfernung zum Projektstandort nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Wettbewerber im näheren Umfeld des Vorhabens stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt liegende Einzelhandelsbetriebe. Dies resultiert daraus, dass die Attraktivität von Einzelhandelseinrichtungen aus Sicht der Konsumenten mit zunehmender Zeitdistanz und dem damit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand abnimmt.
- 3 Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufshäufigkeit eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Dies hat zur Folge, dass die Nachfrage nach diesen Gütern bereits bei einer relativ geringen Zunahme der Zeitdistanzen deutlich zurückgeht.

# Umsatzverluste für Wettbewerber im Einzugsgebiet und außerhalb



## Umsatzumverteilungseffekte

Standardkategorie und Hauptwettbewerber	Verkaufsfläche <sup>1</sup> in Mio. €	Umsatz <sup>2</sup> in Mio. €	Umsatzumverteilung in %	Grundlage:
<b>Einzelhandelsmarkt für Einzelhandel</b>				
ZfB Ortskern Neunkirchen (u. a. Conbi, Aldi, Netto, Rossmann)	3.050	14,2	2,2	▪ Neuansiedlung Lebensmittel-Vollsortimenter (inkl. Backshop) mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.800 m <sup>2</sup> und einem prognostizierten nahversorgungs-relevanten Planumsatz von rd. 6,6 Mio. € p.a.
Merzen (u. a. Conbi)	1.770	5,7	0,9	
Vöhlage (u. a. nah & frisch)	340	1,1	0,2	
<b>Verkaufsstellen außerhalb des Einzugsgebietes</b>				
ZfB Ortskern Recke (u. a. Edeka, Aldi, Netto, Rossmann)	4.530	13,4	0,6	
sonstige Standortigen Recke (u. a. Lidl)	1.440	3,0	(*)	
ZfB Hauptzentrum Mettingen (u. a. Edeka, K+K, Aldi, Lidl, Netto, Rossmann)	6.240	35,3	0,5	
ZfB Innenstadt Bramsche (u. a. K+K, Rossmann)	2.760	14,9	0,2	
Bramsche, Engersstraße (u. a. Famila, Aldi, Penny)	5.940	18,5	1,0	
sonstige Standortigen Bramsche (u. a. nah & gut, Henke, Ihre Kette, Löffeln)	790	1,6	0,1	
Ortkern Ankum (u. a. Lidl, dm)	1.650	10,6	(*)	
sonstige Standortigen Ankum (u. a. Edeka, Aldi)	3.030	14,5	0,3	
Fürstenu. Aue-Center (u. a. Edeka, Rossmann)	1.020	12,3	0,3	
<b>Umsatzumverteilung gesamt</b>	<b>33.550</b>	<b>113</b>	<b>6,3</b>	<b>4</b>
<b>Diffuse Umsatzumverteilung</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,3</b>	<b>-</b>
<b>Umsatzumverteilung insgesamt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6,6</b>	<b>-</b>

Quelle: BBE Handelsberatung 2024, Rundungsdifferenzen möglich  
 \*) nahversorgungsrelevante Sortimentsanteile (Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren) der relevanten Wettbewerber, (\*) marginal  
 Hinweis: außerhalb des Einzugsgebietes nur ausgewählte Wettbewerbsstandorte mit Einkaufsverflechtungen



## Umsatzverluste zu hohem Anteil innerhalb der Samtgemeinde

### Umsatzumverteilungseffekte – Kommentierung (I)

Im Hinblick auf die durch das Planvorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungen ergeben sich aus den o. g. Annahmen folgende Konsequenzen:

- Mit absolut 2,2 Mio. € p. a. bzw. 15 % des aktuellen Bestandsumsatzes ergeben sich die mit Abstand höchsten Umlenkungseffekte innerhalb des bestehenden Verbundstandortes an der Bramscher Straße in Neuenkirchen.
- Die Umsatzverluste entfallen hierbei nahezu alleine auf den **Combi-Markt** als direktem, in räumlicher Nachbarschaft gelegenen Wettbewerber. Es ist davon auszugehen, dass der neue Vollsortimentsmarkt dem vorhandenen Combi hinsichtlich der Betriebseseigenschaften (v. a. Fläche & Marktauftritt) deutlich überlegen sein wird. Zwar verfügt der Combi-Markt mit seiner direkten Zugewandtheit zu den anderen Anbietern am Standort weiterhin über die besseren Standorteseigenschaften, jedoch wird er mit mehr als einem Drittel einen hohen Anteil seines Umsatzes an den neuen Wettbewerber verlieren. Angesichts derartig hoher Umsatzverluste ist ein Fortbestand des Combi-Marktes in der heutigen Form nicht realistisch. Entweder der Firma Blüning gelingt es, sich durch Modernisierung und Flächenverweiterung mit dem neuen Markt gleich aufzustellen oder ein Marktaustritt des Anbieters ist naheliegend.

- Sofern ersteres gelingt, ist allerdings in Frage zu stellen, ob der neue Vollsortimentsmarkt langfristig wirtschaftlich betrieben werden kann. Nach Auffassung der BBE ist die Nachfrageplattform in Verbindung mit vorhandener Wettbewerbssituation und räumlichen Distanzen nicht groß genug für zwei Lebensmittel-Vollsortimenter in Neuenkirchen.
- Der Discountmarkt **Aldi** hingegen wird die geringen Umsatzseinbußen durch die Neusiedlung des neuen Vollsortimenters mit den zusätzlichen Agglomerationsseffekten in etwa ausgleichen können.
- Ebenfalls hohe absolute (rd. 0,9 Mio. € p. a.) wie auch prozentuale (rd. 18 %) Umwertteilungen sind für Merzen und damit v. a. den zweiten Combi im Einzugsgebiet zu erwarten. Der Markteintritt des zusätzlichen Anbieters in dem nahen Grundzentrum wird eine deutliche Wettbewerbsverschärfung zur Folge haben. Wo bislang Einkäufe vor Ort getätigt wurden, weil das Angebot in Neuenkirchen vergleichbar war, und Neuenkirchen nur für den Einkauf beim Discountmarkt Aldi angefahren wurde, könnte sich die Einkaufsorientierung jetzt verstärkt verändern. Da der Combi in Merzen aber weiterhin der alleinige Anbieter vor Ort sein wird und noch dazu von seiner günstigen Lage an der B 217 profitieren kann, ist davon auszugehen, dass er diese Verluste kompensieren kann.

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage				Abstimmungsergebnis			
					einst.	ja	enth.	nein



## Umverteilungen außerhalb des Einzugsgebietes durchweg unkritisch

### Umsatzumverteilungseffekte – Kommentierung (II)

- Auch für die Gemeinde Voltlage und damit v. a. den kleinen Nahversorgungsmarkt nah & frisch können mit absolut rd. 0,2 Mio. € p. a. bzw. rd. 18 % des aktuellen Bestandsumsatzes nennenswerte Umlenkungseffekte hergeleitet werden. Zwar liegt der absolute Umsatzverlust im Vergleich zu den vorherigen Anbietern auf einem niedrigeren Niveau, jedoch wird sich dies bei einem kleinen Markt mit niedrigerem Ausgangsumsatz nicht unerheblich aus. Vor dem Hintergrund der sowieso schon herausfordernden Ausgangslage als Nahversorger in einem kleinen Ort und zudem anstehenden Nachfolgefragen ist nicht auszuschließen, dass der Markt bei einer so deutlichen Wettbewerbsverschärfung mittelfristig nicht mehr weiter betrieben wird.
- Neben den Umverteilungseffekten innerhalb der Samtgemeinde ergeben sich durch die Neuan siedlung des Vollsorbitiments und damit verbundene Veränderung der Einkaufsorientierungen der Einwohner aus dem Einzugsgebiet Umsatzverluste auch für Angebotsstandorte in den Nachbargemeinden.
- Mit absolut max. 1,0 Mio. € p. a. bzw. 4 % des Bestandsumsatzes sind die höchsten Verluste hier für den Standortbereich an der Engter Straße in Bramsche zu erwarten. So wird der große Verbrauchermarkt Famila bei einem verbesserten Angebot in Neuenkirchen sicherlich seltener angefahren. Der Anbieter verfügt als einziger Verbrauchermarkt in der Region über ein Alleinstellungsmerkmal und damit eine hohe Ausstrahlungskraft und wird diese auch bei einer Wettbewerbsintensivierung beibehalten können.
- Die übrigen Umverteilungseffekte, auf die Anbieter in der Innenstadt von Bramsche oder den benachbarten Grundzentren wie Recke, Mettingen, Ankum oder Fürstenau liegen in einer Größenordnung max. 0,6 Mio. € p.a. bzw. max. 4 % des Bestandsumsatzes. Je Anbieter beläuft sich dies auf eine noch viel geringere Größenordnung, so dass wirtschaftliche Beeinträchtigungen der Anbieter durch die Neuan siedlung in Neuenkirchen hier ausgeschlossen werden können.
- Zudem wird eine Umsatzgröße von max. 0,3 Mio. € im Rahmen einer diffusen Umverteilung generiert. Aufgrund der geringen absoluten Höhe der prognostizierten Umverteilungen gegenüber der Vielzahl an Anbietern und Standorten sind einzelbetriebliche Umsatzeinbußen in betriebsgefährdender Höhe somit grundsätzlich auszuschließen.

3/6

© BBE Handelsberatung, GmbH und BBE Consulting, TradeFacts und TradeFacts.de

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage			Abstimmungsergebnis			
				einst.	ja	enth.	nein

<p style="text-align: center;"><b>BBE</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Inhaltsverzeichnis</b></p> <hr style="width: 10%; margin-left: 0;"/> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise <span style="float: right;">2</span></li> <li>2 Projektplanung <span style="float: right;">5</span></li> <li>3 Makro- und Mikrostandort <span style="float: right;">7</span></li> <li>4 Wettbewerbssituation <span style="float: right;">13</span></li> <li>5 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial <span style="float: right;">22</span></li> <li>6 Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens <span style="float: right;">27</span></li> <li>7 Umverteilungseffekte <span style="float: right;">31</span></li> <li><b>8 Städtebauliche Bewertung und Einordnung in die Landesplanung <span style="float: right;">37</span></b></li> <li>9 Fazit <span style="float: right;">45</span></li> </ul> <p style="text-align: right; font-size: small;">37</p> <p style="text-align: right; font-size: x-small;">© BBE Hochbauabteilung (2024). Alle Rechte vorbehalten. Projektschutz und urheberrechtlich.</p>	

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage			
	Abstimmungsergebnis			
	einst.	ja	enth.	nein

<div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;">  </div> <h2 style="text-align: center;">Funktions- und Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen und der wohnungsnahen Versorgung</h2> <p style="text-align: center;">Städtebaulich relevante Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO</p> <div style="background-color: #0056b3; color: white; padding: 5px; text-align: center; margin: 10px 0;"> <b>Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn</b> </div> <ol style="list-style-type: none"> <li style="margin-bottom: 10px;">1 die Versorgung der Bevölkerung erheblich eingeschränkt wird, weil infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben strukturtragender Betriebe in zentralen Versorgungsbereichen oder an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind oder</li> <li style="margin-bottom: 10px;">2 das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führt oder</li> <li style="margin-bottom: 10px;">3 das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.</li> </ol> <p style="font-size: small; text-align: center;">© BBE Stadtentwicklung   www.bbe-stadtentwicklung.de   www.bbe-stadtentwicklung.de</p> <p style="text-align: right; font-size: x-small;">38</p>	

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage				Abstimmungsergebnis			
					einst.	ja	enth.	nein



## Städtebaulichen Auswirkungen für den ZVB in Neuenkirchen sind nicht auszuschließen

### Städtebauliche Bewertung (I)

Städtebauliche Auswirkungen können aus folgenden Gründen nicht ausgeschlossen werden:

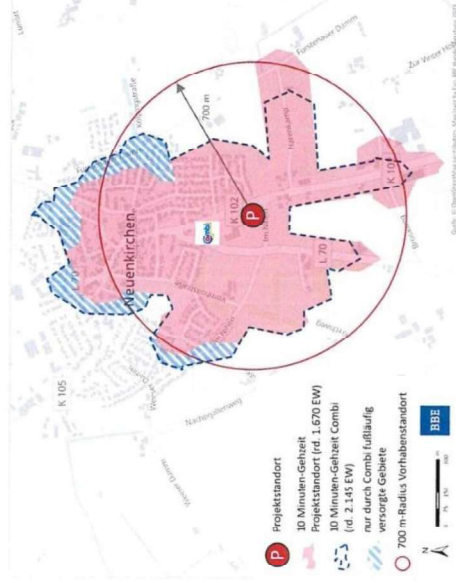
- In Folge der prognostizierten Umsatzverluste (mehr als ein Drittel des aktuellen Bestandsumsatzes) für den bestehenden Combi-Markt in Neuenkirchen ist ein Marktaustritt dieses Anbieters bedingt durch die Realisierung des Planvorhabens nicht auszuschließen bzw. unter den aktuellen Rahmenbedingungen sogar mittelfristig zu erwarten. Dies allein wäre zunächst als wettbewerbliche Beeinträchtigung zu bewerten.
- Bei Aufgabe des Marktes entstehen innerhalb des bestehenden Verbundstandortes allerdings ein großer Leerstand, für den eine wirtschaftliche Nachfolgenutzung nach Einschätzung der BBE nicht auf der Hand liegt. Die Potenziale in Neuenkirchen bzw. der Samtgemeinde sind begrenzt, viele der grundsätzlich denkbaren Nutzungen sind bereits vor Ort (z. B. Getränkemarkt, Posten-Börse, Abing's Grüner Markt, Gärtnereien Schwertmann und Holtheide). Zu prüfen wäre maximal, ob hier die Verlagerung eines Anbieters in Frage käme – angesichts der sortimentsbezogenen Unterschiede erscheint diese Nachfolgeoption jedoch eher unwahrscheinlich.

- Die Ansiedlung eines zusätzlichen Vollsortimenters südlich anschließend an die bestehenden Betriebe könnte damit die Entstehung einer großen Brache im Norden des Verbundstandortes und damit im Anschluss an die vorhandenen Nutzungen des Ortskerns zur Folge haben. Der in Neuenkirchen per se schon sehr häufig durchbrochene Nutzungsbesatz des zentralen Versorgungsbereiches würde damit ein weiteres Mal unterbrochen. Für die verbleibenden Nutzungen am Standort besteht die Gefahr eines Frequenzrückgangs, da der korrespondierende Vollsortimenter (ungeachtet seiner Attraktivität) nunmehr nur noch hinterrücks gelegen ist und nicht mehr innerhalb der einander zugewandten Gebäudekörper. Es besteht die Gefahr, dass die Funktionalität des zentralen Versorgungsbereiches aus diesen Gründen deutlich geschwächt wird.

BBE

## Verschlechterung der fußläufigen Erreichbarkeit

### Städtebauliche Bewertung (II)



- Abgesehen von der Funktionalität des zentralen Versorgungsbereiches sind auch die Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung zu beachten.
- Bei einem Vergleich der durch die beiden Standorte (bestehender Combi und Projektstandort) fußläufig abgedeckten Gebiete (10 Minuten-Gehzeit-Isochronen) wird deutlich, dass einige Areale in nördliche Richtung bei ausschließlicher Existenz nur des neuen Standortes diesen nicht mehr fußläufig erreichen können (blau gestrichelte Flächen).
- Optisch eher unbedeutend wird aber bei einem Blick auf die Zahlen die Verschlechterung der fußläufigen Erreichbarkeit der Nahversorgungsangebote deutlich: Während innerhalb der Gehzeitzone des Combi Marktes noch rd. 2.145 Einwohner\* leben, sind es beim Projektstandort nur noch rd. 1.670 Einwohner. Dies bedeutet immerhin eine Verschlechterung der fußläufigen Versorgung für rd. 22 % der vormals versorgten Einwohner.
- Völlig unsprittig ist, dass der Einkauf aus den beiden Mitgliedsgemeinden und z. T. auch aus Neuenkirchen in der Realität zu einem hohen Anteil Pkw-gestützt stattfindet, dennoch ist auch dieser Aspekt in die städtebauliche Abwägung einzustellen.

\* Räumliche Einwohnerzahlen auf Straßensektorebene, GfK 2023

© BBE Städtebauliche Bewertung, Neuenkirchen, 11.03.2025

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage			
	Abstimmungsergebnis			
	einst.	ja	enth.	nein



## Keine negativen Auswirkungen auf andere Nachbargemeinden

### Städtebauliche Bewertung (III)

- Der Verbundstandort Bramscher Straße ist in der heutigen Form bereits großräumig dimensioniert. Deutlich nachhaltiger, ressourcenschonender und städtebaulich gelungener erscheint es, sich zur Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion mit einer Umstrukturierung des bestehenden Areals und einer Erweiterung und Modernisierung im Bestand auseinanderzusetzen als einen völlig neuen, zusätzlichen Standort zu entwickeln.
- Allen voran, da die Kaufkraftpotenziale innerhalb des erreichbaren Einzugsgebietes in Verbindung mit der Wettbewerbssituation deutlich machen, dass für zwei Vollsortimentsbetriebe und einen Discountmarkt in Neuenkirchen keine ausreichende wirtschaftliche Basis besteht.
- Auch resultierend aus den Umlenkungen für die Angebote in den Mitgliedsgemeinden lässt sich eine gewisse Verschlechterung der wohnortnahen Versorgung nicht völlig ausschließen.

\* Die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen oder die wohnungsnahen Versorgung sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Umsatzabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist bei zentral- oder nahversorgungrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von ca. 10 %.

© BBE - Stadtbezirkshilfen, Institut für integrierte Stadt- und Raumforschung



# Relevante Ziele des Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP ND)

## Rechtliche Grundlagen



1) Als zentrenrelevant gelten dabei die Sortimente gemäß Anlage 1 sowie weitere, von der jeweiligen Standortgemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (Ortsübliche Sortimentsliste)  
© Stadt Osnabrück/Entwurf: 18.03.2024, Stand: 11.03.2024, Planstatus: Entwurfsphase

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage			Abstimmungsergebnis			
				einst.	ja	enth.	nein



## Das Planvorhaben steht dem Beeinträchtigungsverbot entgegen

### Relevante Ziele des Landesraumordnungsprogrammes (LRON ND)



**Ziel 2.3-03: Kongruenzgebot grundzentral**

- Vor dem Hintergrund des abgegrenzten Einzugsgebietes, welches sich ausschließlich auf die Samtgemeinde Neuenkirchen erstreckt (= grundzentraler Verflechtungsbereich), werden nicht mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes von außerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereiches generiert.

➤ **Das Kongruenzgebot grundzentral wird eingehalten, da das Vorhaben rd. 90 % des Vorhabenumsatzes aus dem grundzentralen Verflechtungsbereich generiert. Hinzu kommen lediglich die diffusen Umsatzzuflüsse von außerhalb des Einzugsgebietes, die angesichts der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen und geringen Ausstrahlungskraft Neuenkirchens nur untergeordnet zu erwarten sind.**



**Ziel 2.3-04: Konzentrationsgebot**

- Das Planvorhaben befindet sich gemäß der Darstellung im neusten Entwurf des RRON Landkreis Osnabrück, 2024 innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes.

➤ **Damit wird das Ziel 2.3-04 vom Planvorhaben gewahrt.**



**Ziel 2.3-08: Beeinträchtigungsverbot**

- Die durch das Vorhaben prognostizierten Umsatzumverteilungseffekte sind nach gutachterlicher Auffassung in der Lage, städtebaulich negative Auswirkungen für den Neuenkirchener ZVB und eine Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auszulösen (vgl. vorangehende Ausführung zur städtebaulichen Bewertung der Umsatzumverteilungen).

➤ **Das Beeinträchtigungsverbot wird somit nicht eingehalten.**

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage				Abstimmungsergebnis			
					einst.	ja	enth.	nein



## Das Planvorhaben entspricht nicht dem Integrationsgebot

### Relevante Ziele des Landesraumordnungsprogrammes (LROP ND)



**Ziel 2.3-05: Integrationsgebot**

- Das Planvorhaben liegt außerhalb des von der Gemeinde Neuenkirchen abgegrenzten und durch faktische Gegebenheiten abzugrenzenden zentralen Versorgungsbereiches und verfügt auch über keine direkte ÖPNV-Anbindung (Bushaltestelle erst in 450 m).
  - Der Projektstandort kann sich nach unserer Auffassung auch nicht auf ein „Anschmiegen“ i. S. d. ständigen Rechtsprechung des OVG Lüneburg<sup>1</sup> berufen, nach der eine städtebaulich integrierte Lage auch dann vorliegen kann, wenn ein Vorhaben nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, wohl aber in einem engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit diesem entstehen soll. Dabei darf der großflächige Einzelhandelsbetrieb keinen Umfang annehmen, welcher gleichberechtigt neben den ZVB tritt und muss diesen funktional ergänzen.
  - Im Falle der Projektplanung ist zwar eine räumliche Nähe gegeben, jedoch ist in Frage zu stellen, inwieweit sie den bestehenden Versorgungsbereich funktional ergänzt und unterstützt. Vielmehr ist bereits heute im Rahmen der prognostizierten Umverteilungseffekte geforderte Intention der Unterstützungswirkung treffen dürfte.
  - Auch wenn durch die Landesplanung kein Wettbewerbschutz betrieben werden soll: Wenn ein städtebaulich geeigneter, zentralerer Standort durch einen wesentlich nachteiligeren und deutlich weiter vom ursprünglichen Versorgungskern gelegenen Standort (vorsätzlich) ersetzt werden soll, kann dies nicht der landesplanerischen Zielsetzung entsprechen.
- **Die Planung steht dem Ziel 2.3-05 entgegen.**

<sup>1</sup> OVG Lüneburg, Beschluss vom 29.9.2014 - 1. MN 102/14 -, Blaur 1015, 232 = BBS 82 Nr. 11 = juris Rn. 26 ff.

© BBE - Umbauarbeiten GmbH - alle Rechte vorbehalten. Alle Rechte vorbehalten.

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage			
	Abstimmungsergebnis			
	einst.	ja	enth.	nein

<p style="text-align: center;"><b>BBE</b></p> <h2 style="text-align: center;">Inhaltsverzeichnis</h2> <hr style="width: 10%; margin-left: 0;"/> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise <span style="float: right;">2</span></li> <li>2 Projektplanung <span style="float: right;">5</span></li> <li>3 Makro- und Mikrostandort <span style="float: right;">7</span></li> <li>4 Wettbewerbssituation <span style="float: right;">13</span></li> <li>5 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial <span style="float: right;">22</span></li> <li>6 Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens <span style="float: right;">27</span></li> <li>7 Umverteilungseffekte <span style="float: right;">31</span></li> <li>8 Städtebauliche Bewertung und Einordnung in die Landesplanung <span style="float: right;">37</span></li> <li><b>9 Fazit <span style="float: right;">45</span></b></li> </ul> <p style="text-align: right; font-size: small;">45</p> <p style="text-align: right; font-size: x-small;">© BBE - Stadtentwicklung GmbH   Alle Rechte vorbehalten   Privatdruck und Kopierschutz</p>	

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage			Abstimmungsergebnis			
				einst.	ja	enth.	nein



## Zusammenfassung

### Fazit der Auswirkungsanalyse (I)

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen, dass durch die geplante Ansiedlung eines neuen Lebensmittel-Vollsortimenters in Neuenkirchen städtebaulich oder raumordnerisch relevante beeinträchtigende Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nicht auszuschließen sind.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Punkten:

- In der Gemeinde Neuenkirchen im Hülsen bestehen Planungen zur Ansiedlung eines Supermarktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.800 m<sup>2</sup>, der sich an der Bramscher Straße südlich des bestehenden Einzelhandelsstandortes von Combi, Aldi, Posten-Börse und Getränke Hoffmann befinden soll.
- Nach mehreren vorangegangenen Gutachten und Stellungnahmen unterschiedlicher Akteure lässt die Fa. Bunting (Betreiber des ansässigen Combi-Marktes) nunmehr selbst erneut überprüfen, ob die Planung im Einklang mit den geltenden Zielen der Raumordnung (LROP NDS 2022) steht sowie den Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO entspricht.

- Gemäß Aufstellungsbeschluss vom 20.09.2022 soll für den Standortbereich der B-Plan Nr. 37 „Sondergebiet II – Großflächiger Einzelhandel westlich der Bramscher Straße - K10?“ aufgestellt werden. In einem Parallelverfahren wird die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Neuenkirchen vorgenommen.

- Zur Einhaltung des landesplanerischen Integrationsgebotes hat die Gemeinde Neuenkirchen basierend auf dem Gutachten „Evaluierung eines zentralen Versorgungsbereiches“ der Bulwiengesellschaft am 26.09.2023 die räumliche Abgrenzung ihres zentralen Versorgungsbereiches und das Projektgrundstück als Erweiterungsfläche dessen beschlossen.

- Projektstandort ist die Grundstücksfläche südlich, auf der unerschlossenen Rückseite des Aldi-Gebäudekörpers bzw. nördlich der Straße im Nihen. Die Erschließung soll über die Bramscher Straße erfolgen, eine Erreichbarkeit über die westliche Grundstücksseite ist nicht vorgesehen. Zwischen dem avisierten Projektstandort und dem bestehenden Standortverbund ist lediglich ein Fußgängerweg vorgesehen. Stellplatzwechsel müssten somit über die Bramscher Straße erfolgen.

- Neuenkirchen obliegt als Grundzentrum die Versorgung der Bevölkerung in der Samtgemeinde (Neuenkirchen, Merzen, Volllage). Die Gemeinde zeichnet sich eindeutig als Wohnstandort aus.



## Zusammenfassung

### Fazit der Auswirkungsanalyse (II)

- Das Wettbewerbsumfeld ist als relativ dicht und zugleich etabliert zu bewerten. Die größeren Siedlungslagen verfügen alle über eigene, zumindest grundlegende Versorgungsangebote.
- In einer überwindbaren Distanz (rd. 15 Min. Fahrzeit, z. T. in Verbindung mit täglichen Pendlerwegen) erreicht man zudem weitere Angebotsstandorte in benachbarten Grund- oder Mittelzentren.
- Die Lebensmittel- und Drogeriemärkte sind überwiegend eingebettet in die Ortskerne bzw. Innenstädte und generieren damit entsprechende Synergieeffekte mit den weiteren Nutzungen.
- Die Wettbewerber in den Nachbarorten sind größtenteils sehr modern und leistungsfähig aufgestellt.
- Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich mit den Gemeinden Neuenkirchen, Merzen und Voltlage auf das Samtgemeindegebiet. Diffuse Zufüsse sind angesichts der Wettbewerbssituation und geringen Ausstrahlungskraft Neuenkirchens nur untergeordnet zu erwarten.
- In der Gemeinde Neuenkirchen wird bereits heute mehr Umsatz generiert als Kaufkraft in der Gemeinde vorhanden ist. Da auch die Neuenkirchener Einwohner alternative Versorgungsangebote aufsuchen, ist davon auszugehen, dass die Anbieter in Neuenkirchen von deutlichen Kaufkraftzufüssen profitieren können.
- Wenngleich die Kaufkraftabflüsse aus Neuenkirchen weiter minimiert und die Zufüsse aus Voltlage und Merzen erhöht werden können, sind die offenen Potenziale begrenzt.
- Für den geplanten Vollsortimenter ist von einem Planumsatz von insgesamt: rd. 6,9 Mio. € p. a. bzw. rd. 6,6 Mio. € p. a. im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich auszugehen. Die Flächenleistung liegt deutlich unter dem Bundesdurchschnitt: der Edeka-Märkte, kann angesichts des begrenzten Potenzials aber als realistischer worst-case-Ansatz betrachtet werden. Vor dem Hintergrund der realisierbaren Marktanteile, des Wettbewerbsumfeldes und der vergleichsweise geringen räumlichen Entfernungen im Untersuchungsraum wäre sogar ein niedrigerer Umsatz des geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters durchaus realistisch. Es ist aber davon auszugehen, dass die Firma Edeka am Standort zumindest einen durchschnittlichen Filialumsatz erreichen will.
- Die höchste Kaufkraftbindung wird mit rd. 27 % in der Zone 1 erreicht werden müssen. In den Zonen 2 und 3 fallen die Marktanteile mit rd. 18 % bzw. 10 % bereits deutlich niedriger aus, sind jedoch als nicht weniger ambitioniert zu bewerten.

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage				Abstimmungsergebnis			
					einst.	ja	enth.	nein

## Zusammenfassung

### Fazit der Auswirkungsanalyse (III)

- Mit absolut 2,2 Mio. € p. a. bzw. 15 % des aktuellen Bestandsumsatzes ergeben sich die mit Abstand höchsten Umlenkungseffekte innerhalb des bestehenden Verbundstandortes an der Bramscher Straße in Neuenkirchen und dabei nahezu allein für den Combi-Markt. Es ist davon auszugehen, dass er mehr als ein Drittel seines Umsatzes an den neuen Wettbewerber verlieren wird. Angesichts derartig hoher Umsatzverluste ist ein Fortbestand des Combi-Marktes in der heutigen Form nicht realistisch.
- Der Discountmarkt Aldi hingegen wird die geringen Umsatzeinbußen durch die Neuansiedlung des neuen Vollsortimenters mit den zusätzlichen Agglomerationsseffekten in etwa ausgleichen können.
- Ebenfalls hohe absolute (rd. 0,9 Mio. € p. a.) wie auch prozentuale (rd. 18 %) Umverteilungen sind für Merzen und damit v. a. den zweiten Combi im Einzugsgebiet zu erwarten. Da der Combi in Merzen aber weiterhin der alleinige Anbieter vor Ort sein wird und noch dazu von seiner günstigen Lage an der B 217 profitieren kann, ist davon auszugehen, dass er diese Verluste gewissermaßen kompensieren kann.

BBE

- Auch für die Gemeinde Voltlage und damit v. a. den kleinen Nahversorgungsmarkt nah & frisch können mit absolut rd. 0,2 Mio. € p. a. bzw. rd. 18 % des aktuellen Bestandsumsatzes nennenswerte Umlenkungseffekte hergeleitet werden. Vor dem Hintergrund der sowieso schon herausfordernden Ausgangslage als Nahversorger in einem kleinen Ort und zudem anstehenden Nachfolgefragen ist nicht auszuschließen, dass der Markt bei einer so deutlichen Wettbewerbsverschärfung mittelfristig nicht mehr weiter betrieben wird.

- Die übrigen Umverteilungseffekte auf die Anbieter in den Nachbargemeinden liegen in einer Größenordnung max. 1,0 Mio. € p.a. bzw. max. 4 % des Bestandsumsatzes. Je Anbieter beläuft sich dies zumeist auf eine noch viel geringere Größenordnung, so dass wirtschaftliche Beeinträchtigungen der Anbieter durch die Neuansiedlung in Neuenkirchen hier ausgeschlossen werden können.

- In Folge der prognostizierten Umsatzverluste für den Combi-Markt in Neuenkirchen ist ein Marktaustritt dieses Anbieters bedingt durch die Realisierung des Planvorhabens nicht auszuschließen bzw. unter den aktuellen Rahmenbedingungen sogar mittelfristig zu erwarten. Dies allein wäre zunächst als wettbewerbliche Beeinträchtigung zu bewerten. Bei Aufgabe des Marktes entsteht innerhalb des bestehenden Verbundstandortes allerdings ein großer Leerstand, für den eine wirtschaftliche Nachfolgenutzung nach Einschätzung der BBE nicht auf der Hand liegt.

48

© BBE Neuenkirchen, GmbH. Alle Rechte vorbehalten. Privat- und Unternehmensdaten.

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage			
	Abstimmungsergebnis			
	einst.	ja	enth.	nein

## Zusammenfassung

### Fazit der Auswirkungsanalyse (IV)

- Auch für die verbleibenden Nutzungen am Standort besteht die Gefahr eines Frequenzrückgangs, da der korrespondierende Vollsortimenter nunmehr nur noch hinterücks gelegenen ist und nicht mehr innerhalb der einander zugewandten Gebäudkörper. Es besteht die Gefahr, dass die Funktionalität des zentralen Versorgungsbereiches aus diesen Gründen deutlich geschwächt wird.
- Die räumliche Verschiebung der fußläufigen Erreichbarkeitszonen nach Süden bedeutet eine Verschlechterung der fußläufigen Versorgung für rd. 22 % der vormals versorgten Einwohner.
- Auch resultierend aus den Umlenkungen für die Angebote in den Mitgliedsgemeinden lässt sich eine gewisse Verschlechterung der wohnortnahe Versorgung nicht völlig ausschließen.
- Schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung in den Nachbargemeinden sind hingegen nicht zu erwarten.
- Das Planvorhaben erfüllt nach gutachterlicher Auffassung nicht alle Ziele der Landesplanung (LROP NDS 2022).
- Angesichts der zu erwartenden städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Neuenkirchener ZV8 und die Beeinträchtigung der wohnortnahe Versorgung steht es dem Beeinträchtigungsverbot entgegen.

Hamburg, im Mai 2024

*A. U. Lötz*

I.V. Ann-Kathrin Lötz

*O. Ohm*

I.V. Oliver Ohm



Stellungnahme der Öffentlichkeit

Beschlussvorlage

Abstimmungsergebnis

einst.	ja	enth.	nein
--------	----	-------	------



**BBE**

Wissen schafft Zukunft.

# Plausibilitätsprüfung

vorliegender Gutachten zur Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittel-Vollsortimenters in der Gemeinde Neuenkirchen im Hülsen (LK Osnabrück)

Stand 29.05.2024

Ihre Ansprechpartner:  
Dipl.-Geogr. Oliver Olim  
(Niederlassungsleitung)  
Dipl.-Geogr. Ann-Kathrin Lötze  
(Senior Consultant)

BBE Handelsberatung GmbH  
Steinhöft 5-7  
20459 Hamburg  
Tel. +49 40 1804106-29  
E-Mail loetz@bbe.de

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage			Abstimmungsergebnis			
				einst.	ja	enth.	nein

## Inhaltsverzeichnis



<b>1</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>2</b>
2	Projektbezogene Auswirkungsanalyse von Bulwiengesa	4
3	Evaluierung des zentralen Versorgungsbereiches durch Bulwiengesa	19
4	Plausibilitätsprüfung der Evaluierung des ZVB durch Junker + Kruse	21
5	Raumordnerische Beurteilung des Planvorhabens durch die IHK Osnabrück-Emsland	23
6	Fazit	25

© BBE Bauentwicklung GmbH - Alle Rechte vorbehalten. Änderungen vorbehalten.

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage			
	Abstimmungsergebnis			
	einst.	ja	enth.	nein



## In der Gemeinde Neuenkirchen ist die Neuansiedlung eines weiteren Lebensmittel-Vollsortimenters geplant

### Ausgangssituation



- In der Gemeinde Neuenkirchen im Hülsen bestehen Pläne zur Realisierung eines zusätzlichen Lebensmittel-Vollsortimenters. Die Planungen gehen von der Ansiedlung eines Supermarktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.800 m<sup>2</sup> aus, der sich an der Bramscher Straße südlich des bestehenden Einzelhandelsstandortes von Combi, Aldi, Posten-Börse und Getränke Hoffmann befinden soll.

- Für die Projektplanung liegt bereits eine projektbezogene Auswirkungsanalyse der Fa. Bulwiengesa vor, die eine raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens attestiert. Zudem wurde in einem weiteren Gutachten seitens Bulwiengesa der zentrale Versorgungsbereich von Neuenkirchen evaluiert. Eine Plausibilitätsprüfung zur Evaluierung des ZVB wurde von der Firma Junker & Kruse vorgelegt. Zudem liegt eine kritische raumordnerische Beurteilung seitens der IHK Osnabrück-Emsland vor.



- Gemäß Aufstellungsbeschluss vom 20.09.2022 soll für den Standortbereich der B-Plan Nr. 37 „Sondergebiet II – Großflächiger Einzelhandel westlich der Bramscher Straße - K102“ aufgestellt werden. In einem Parallelverfahren wird die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Neuenkirchen vorgenommen.

- Zur Einhaltung des landesplanerischen Integrationsgebotes hat die Gemeinde Neuenkirchen basierend auf dem Gutachten „Evaluierung eines zentralen Versorgungsbereiches“ der Bulwiengesa am 26.09.2023 die räumliche Abgrenzung ihres zentralen Versorgungsbereiches und das Projektgrundstück als Erweiterungsfläche dessen beschlossen.



- Aus Sicht der Fa. Bunting (Betreiber des ansässigen Combi-Marktes) stehen die Planungen nicht im Einklang mit den geltenden Zielen der Raumordnung (LROP NDS 2022). Die BBE Handelsberatung hat daher eine überprüfende Auswirkungsanalyse (VUJ BBE 2024) i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. der Ziele des LROP NDS 2022 vorgelegt und unterzieht die bereits vorliegenden Gutachten im Folgenden einer Plausibilitätsprüfung.

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage			
	Abstimmungsergebnis			
	einst.	ja	enth.	nein

## Inhaltsverzeichnis



1	Ausgangssituation	2
<b>2</b>	<b>Projektbezogene Auswirkungsanalyse von Bulwiengesa</b>	<b>4</b>
3	Evaluierung des zentralen Versorgungsbereiches durch Bulwiengesa	19
4	Plausibilitätsprüfung der Evaluierung des ZVB durch Junker + Kruse	21
5	Raumordnerische Beurteilung des Planvorhabens durch die IHK Osnabrück-Emsland	23
6	Fazit	25

4

© BBE - Auswirkungsanalyse 2024. Alle Rechte vorbehalten. | Projektname und Logo

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage			Abstimmungsergebnis			
				einst.	ja	enth.	nein

## Bulwiengesa attestiert dem Planvorhaben die Vereinbarkeit mit den Zielen des LROP

### Plausibilitätsprüfung der projektbezogenen Auswirkungsanalyse von Bulwiengesa, Juli 2022



- Für den Vorhabenträger hat Bulwiengesa im Juli 2022 (Stand Endredaktion) eine projektbezogene Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters in Neuenkirchen erarbeitet (im Folgenden VU Bulwiengesa 2022 genannt).
- Der Auswirkungsanalyse und hierbei v. a. den Bewertungen zum landesplanerischen Integrationsgebot liegt die Evaluierung eines zentralen Versorgungsbereiches (ebenefalls Bulwiengesa 2022) und i. V. hiermit der Ratsbeschluss zur „Feststellung des zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) der Gemeinde Neuenkirchen und Erweiterung des ZVB durch ein Vorhabengrundstück“ vom 26.09.2023 zu Grunde.
- Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass „Für den untersuchten Vollsortimenter [...] aus Gutachtersicht nach Prüfung des Konzentrationsgebotes (soweit vorläufig möglich), des Integrationsgebotes, des Kongruenzgebotes sowie des Beeinträchtigungsverbotes zusammenfassend keine Zielkonflikte“ bestehen (VU Bulwiengesa 2022, S. 49).
- Bulwiengesa kommt bei einigen Aspekten zu ähnlichen Ergebnissen wie das überprüfende BBE-Gutachten 2024 (z. B. Abgrenzung des Einzugsgebietes, Wettbewerbsdarstellung), jedoch sind in Teilen auch deutliche Diskrepanzen zu erkennen. Dies betrifft neben der konkreten Größenordnung der Umsatzverteilungen (beide Varianten) v. a. die Bewertung tragfähiger Entwicklungen in Neuenkirchen und die Ableitung der aus der Projektplanung resultierenden Folgewirkungen.
- Die Analyse stützt sich sowohl bei der Bewertung der Tragfähigkeit des Planvorhabens als auch der aus der Projektplanung resultierenden Umlenkungseffekte vorrangig auf die zukünftige Wohnbauentwicklung und das hiermit verbundene Nachfragewachstum, was nach Auffassung der BBE methodisch nicht belastbar ist.



5

© BBE - unabhängige GmbH - 01098 - Verkehrs-Planung und Immobilien

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage			Abstimmungsergebnis			
				einst.	ja	enth.	nein



## Berechtigte Kritik am im RROP dargestellten Versorgungskern und hiervon abweichende Abgrenzung des ZVB

### Abschnitt Vorbemerkungen (I)

#### Kapitel VU Bulwiengesa 2022

- „Beide Märkte können die marktseitigen Anforderungen an die jeweilige Betriebsform nur noch knapp erfüllen.“ (S. 1)
- Bulwiengesa übt Kritik an der seinerzeit vorgenommenen Darstellung des Versorgungskerns im RROP 2010, die den Versorgungskern an der Bramscher Straße nicht einschließt, sondern stattdessen als „Standort mit besonderen Funktionen“ kennzeichnet. (S. 3)

#### Anmerkungen der BBE

- Die Ausgangssituation beim Discountmarkt Aldi in Neuenkirchen hat sich unterdessen geändert. Der Markt wurde von Grund auf modernisiert, erweitert und entspricht nun dem neuesten Filialkonzept.
- Richtigerweise ist die mittlerweile eingetretene Veränderung hinsichtlich der Angebotsituation im ursprünglichen Versorgungskern (Schließung des früheren Markt-Marktes) bei der Abgrenzung zu berücksichtigen. Ohne Einbezug des bestehenden Verbundstandortes könnte der ZVB seinem Versorgungsauftrag nicht nachkommen.<sup>1</sup>
- Erstaunlicherweise wird an der knappen Darstellung auch im zweiten Entwurf der Fortschreibung des RROP von 2024 festgehalten.
- Die BBE teilt diese Auffassung betreffend den vorhandenen Angebotsstandort von Combi, Aldi, Posten-Böse und Getränke Hoffmann.

Untersuchungsanlass

<sup>1</sup>vgl. OVG NRW-Urteil vom 15.02.2017 (10 D 33/17.NE bzw. 10 A 1770/08)

<sup>2</sup>BBE: Marktüberblick Osterr. - Abgrenzung des Versorgungskerns



# „Anschmiegen“ des Projektstandortes kann nicht bestätigt werden

## Abschnitt Vorbemerkungen (II)

### Kapitel

#### VU Bulwiengesa 2022

#### Anmerkungen der BBE



Das Vorhabengrundstück schmiegt sich räumlich und funktional an den zentralen Versorgungsbereich an.

- Trotz der räumlichen Nähe des Vorhabenstandortes zu den vorhandenen Nutzungen kann die BBE das „Anschmiegen“ an den bestehenden Versorgungskern fachlich nicht bestätigen.
- Folgende Gründe sprechen dagegen:
  - Fehlende funktionale Ergänzung v. a. angesichts der nicht ausreichenden Tragfähigkeit eines zweiten Lebermittel-Vollsortimenters, der zu erwartenden Beeinträchtigungen durch die Ansiedlungsplanung (weitere Ausföhrung hierzu vgl. VU BBE 2024), der drohenden Leerstandssituation aufgrund fehlender realistischer Nachfolgeoptionen.
  - Die Abgewandtheit und räumliche Distanz des geplanten Baukörpers zu den vorhandenen Betrieben lässt geringere gegenseitige Austauscheffekte erwarten und erhöht deutlich die fußläufige Entfernung im Vergleich zum bestehenden Vollsortimenter Combi. Die fußläufige Versorgungsqualität verschlechtert sich somit merklich.



# Spekulative Mittelfristprognose zur Abmilderung der zu erwartenden Umsatzverluste

## Abschnitt Vorbemerkungen (III)

### Kapitel

#### VU Bulwiengesa 2022

#### Anmerkungen der BBE

- Vor dem Hintergrund des durch Wohnbaulandausweisung zu erwartenden Einwohnerwachstums und eines Anstiegs der pro-Kopf-Ausgaben im periodischen Bedarfsbereich wird die Gegenwartsbetrachtung um eine Mittelfristprognose bis etwa 2025/2026 ergänzt.
- In einer 2. Stufe wird die Kaufstrom-Modellrechnung nach Eintritt des Planvorhabens mittelfristig fortgeschrieben und die Zielumsätze des Planvorhabens wie auch des übrigen Wettbewerbsnetzes vor dem Hintergrund der prognostizierten Nachfrage hochgerechnet.

- Eine derartige Herangehensweise ist nach Einschätzung der BBE sehr kritisch zu bewerten. Zwar kann es sicherlich sachdienlich sein, einen Blick auf prognostizierte Einwohner- und Kaufkraftentwicklungen zu werfen, jedoch haben entsprechende Prognosen immer auch einen spekulativen Charakter.
- So ist z. B. eine ganz konkrete Wohnbauentwicklung ein qualitativ wertvoller Hinweis, kann jedoch nur eingeschränkt für die elementaren Berechnungen herangezogen werden.
- Wenn sich jedoch erst nach Hinzurechnen perspektivisch eintretender Potenziale und Marktentwicklungen die Verträglichkeit einer Planung darstellen lässt, ist die Herangehensweise methodisch nicht belastbar.
- Die Herangehensweise, die steigende Einwohner- und Nachfrageplattform bei der Umsatzprognose der Wettbewerber zu berücksichtigen und mit den projektbezogenen Umverteilungen zu vermengen, kann nicht als sachgerechte Herleitung für etwaige städtebauliche Folgewirkungen herangezogen werden.

Untersuchungs-  
inhalt und  
Methodik

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage			
	Abstimmungsergebnis			
	einst.	ja	enth.	nein



# Höher fußläufige Distanz zur Bushaltestelle und fehlende Durchfahrtsmöglichkeit für Pkw

Abschnitte Makrostandort, Projektentwicklung

## Kapitel VU Bulwiengesa 2022

Kapitel	VU Bulwiengesa 2022	Anmerkungen der BBE
Makrostandort mit Unterkapiteln	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ausführungen zur Raum- und Siedlungsstruktur, zentralörtlichen Funktion, Verkehrserschließung, Einwohnerentwicklung und Wohnvoraussschau, Hauhaltsstruktur, Kaufkraftniveau, Beschäftigung und Pendlerverflechtungen</li> <li>ÖV-Anbindung in rd. 300 m (S. 20)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Ausführungen im Abschnitt: Makrostandort sind nachvollziehbar.</li> </ul>
Mikrostandort		<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Entfernung der Bushaltestelle Altenheim zum Projektstandort beträgt unseren Untersuchungen nach, selbst bei wohlwollender Messung, mindestens 450 m – vorbei am bestehenden Combi-Markt.</li> <li>Wenngleich diese Distanz prinzipiell noch fußläufig zu bewältigen ist, trägt sie v. a. auch im Zusammenhang mit der nur stündlichen Taktung nicht zu einer erhöhten Nutzung des ÖPNV bei.</li> </ul>
Projektdaten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zur Förderung der Kopplungsaktivitäten mit dem benschbarten Verbundstandort sind für Fußgänger und Radfahrer nutzbare Wege vorgesehen, bei der vorgesehenen Modernisierungsplanung des Aldi-Marktes bestände die Gelegenheit sie auch für Pkw nutzbar zu machen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die bauliche Neuerung des Aldi-Marktes ist augenscheinlich erfolgt, ohne die Durchgangsbreite zwischen den Gebäudekörpern zu vergrößern. Ein Stellplatzwechsel scheint weiterhin über die Bramscher Straße notwendig zu sein.</li> </ul>





# Nicht realistische, hohe Bindungsquoten in Voltlage und Merzen

## Abschnitt Projektentwicklung (II)

### Kapitel

#### VU Bulwiengesa 2022

#### Anmerkungen der BBE

- Es werden in einer tabellarischen Darstellung dezidiert die Marktanteile aller untersuchten Standortbereiche dargestellt.
- Für die Anbieter in Voltlage wird eine Bindungsquote innerhalb der Gemeinde von rd. 25 % angenommen.
- In Merzen sollen die Anbieter sogar 42 % der Kaufkraft vor Ort binden können.

- Die Werte für den vorhandenen Bereich an der Bramscher Straße sind angesichts der umgesetzten Modernisierung von Aldi nicht mehr aktuell. Die BBE geht mittlerweile von einem Bestandsumsatz von rd. 14,2 Mio. € innerhalb des gesamten ZVBs aus.
- Für die Anbieter in den Mitgliedsgemeinden Voltlage und Merzen fallen die Bindungsquoten im jeweiligen Naherzugsgebiet (der Gemeinde selbst) aus BBE-Sicht relativ hoch aus. Dass der nah & frisch und ein Bäcker in Voltlage 25 % der zur Verfügung stehenden Kaufkraft bindet, erscheint nicht nachvollziehbar. In der Konsequenz fällt für diesen Anbieter auch der Gesamtumsatz vergleichsweise hoch aus. Ebenso sieht es in Merzen aus; es ist nicht davon auszugehen, dass die dortigen Anbieter (Vollsortimenter & kleinteiliges Ladenhandwerk) in der Lage sind derart hohe Marktanteile zu erzielen.
- In der Folge können sich etwaige Umlenkungseffekte deutlich niedriger darstellen - hier insbesondere zu Lasten der wohnortnahen Grundversorgung in den Mitgliedsgemeinden - als sie es tatsächlich sind.

Regionale Markverteilung und Potentialermittlung - Ausgangslage

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage			
	Abstimmungsergebnis			
	einst.	ja	enth.	nein



## Zu hohe Zielbindungsquoten

### Abschnitt Projektentwicklung (III)

#### Kapitel

#### VU Bulwiengesa 2022

#### Anmerkungen der BBE

- Als realistische Zielbindungsquoten für das Grundzentrum Neuenkirchen werden anvisiert:
  - rd. 70 % in Neuenkirchen
  - rd. 40-45 % in Volklage
  - rd. 25-30 % in Merzen

- Die BBE stellt in Frage, ob diese Zielbindungsquoten angesichts des leistungsfähigen Wettbewerbsumfeldes und der vergleichsweise kurzen Wege (v. a. auch durch tägliche Pendleraktivitäten) in der Region erreicht und auch langfristig beibehalten werden können.

Regionale Marktverteilung und Potentialermittlung - Ausgangslage

- Als Komplettierung des Angebotspektrums wird ein Drogeriemarkt in Erwägung gezogen. „Das ansprechbare Nachfragevolumen in der Samtgemeinde steht gegenwärtig an der Schwelle zu einer ausreichenden Tragfähigkeit für einen Drogeriemarkt.“ (S. 37) Vor allem unter Berücksichtigung des zukünftigen Nachfragerwachstums verbessert sich die Tragfähigkeit eines Drogeriemarktes.

- Das Kaufkraftpotenzial im Segment Drogeriewaren liegt nach Berechnungen der BBE in der Samtgemeinde aktuell bei rd. 3,6 Mio. €. Inwieweit bei durchschnittlichen Filialumsätzen der gängigsten Drogeriemarktbetreiber zwischen 3,8 - 4,7 Mio. € hier ansatzweise eine Tragfähigkeit gegeben sein soll, bleibt nach unserer Auffassung offen.



# Umsatzprognose dokumentiert fehlende Tragfähigkeit

## Abschnitt Projektentwicklung (IV)

### Kapitel

#### VU Bulwiengesa 2022

#### Anmerkungen der BBE

- Im Rahmen der Zielumsatzschätzung geht Bulwiengesa von einem Gesamtumsatz von rd. 6,8 Mio. € aus, die Flächenleistung liegt somit bei rd. 3.778 €/m<sup>2</sup> VKF.
- Der Gutachter räumt ein, dass ein wirtschaftlicher Betrieb so kaum möglich ist und die Tragfähigkeit der Planung erst unter Berücksichtigung des zu erwartenden Einwohner- und Nachfragewachstums gegeben ist.
- Bereits an dieser Stelle wird angemerkt, dass bei stagnierender Nachfrageplattform eine Aufgabe des Wettbewerbs Combi nicht ausgeschlossen werden kann.
- Es wird ein Umsatzanteil des Vorhabens von knapp 15 % durch externe Zuflüsse angenommen.

- Die BBE hat in der überprüften Auswirkungsanalyse - unter der Annahme, dass der vorgesehene Betreiber Edeka mit der Projektplanung zumindest einen durchschnittlichen Filialumsatz erzielen will - eine ähnliche Umsatzprognose angestellt.
- Die deutlich unterdurchschnittliche Flächenleistung stellt allerdings die Tragfähigkeit der Planung in Frage bzw. ist ein Indiz für eine überdimensionierte Verkaufsfäche in Relation zum vorhandenen Potenzial.
- Bereits die Umsatzprognose für die Projektplanung zeigt, dass keine Tragfähigkeit für zwei Vollsortimenter in Neuenkirchen gegeben ist.
- Es ist fraglich, woher derartige hohe Zuflüsse von außerhalb des Einzugsgebietes bei der guten Angebotsausstattung im Umfeld stammen sollen. Einzig erscheint als Herkunftsort der Bramscher Ortsteil Ueffeln realistisch, der nicht mit ins Einzugsgebiet einbezogen wurde. Auch wenn standardmäßig ein gewisser Anteil von Touristen, Durchfahrenden und Pendlern berücksichtigt wird, sollte dieser zusammen bei max. 10 % liegen, da es sich um keine besonders verkehrszentrale, frequenzorientierte oder touristische Lage handelt.

Zielumsatz-  
ermittlung -  
Gegenwart

© BBE - Konzeptionsbüro für die Region - Wirtschaft, Regionalität und Umwelt



# Umverteilung des Projektumsatzes nicht nachvollziehbar

## Abschnitt Projektentwicklung (V)

### Kapitel VU Bulwiengesa 2022

### Anmerkungen der BBE

Bei Aufsummierung der absoluten projektbedingten Umsatzveränderungen in der vorletzten Spalte der Tabelle auf S. 42 ergibt sich ein Volumen von rd. 5,2 Mio. €.

Insgesamt beläuft sich die prognostizierte Umverteilung innerhalb des Einzugsgebietes auf knapp 37 % des umverteilungsrelevanten Umsatzes.

Nach Verständnis der BBE ist allerdings der gesamte Zielumsatz des Anbieters von 6,4 Mio. € im periodischen Bedarfsbereich umverteilungsrelevant. Wöhin die fehlenden rd. 1,2 Mio. € fließen ist nicht nachvollziehbar.

Folglich des deutlich niedrigeren umverteilten Vorhabensumsatzes ergibt sich ein nach Berechnungen der BBE deutlich zu niedriger Umverteilungsanteil für die Standortlagen innerhalb des Einzugsgebietes.

Umverteilungseffekte auch für die Standorte mit Einkaufsverflechtungen sind absolut nachvollziehbar (wenigleich die BBE hier eine leicht abweichende Einschätzung bei der Betroffenheit der unterschiedlichen Standortlagen hat, vgl. VU BBE 2024, S. 34). Jedoch unterschätzt Bulwiengesa die Auswirkungen auf die Wettbewerber in räumliche Nähe, v. a. am Standort selbst und auch in Merzen. Hier liegen die prognostizierten Umlenkungseffekte der BBE mit rd. 2,2 Mio. € bezogen auf den Ortskern von Neuenkirchen und C,9 Mio. € für die Angebote in Merzen bei deutlich höheren Umsatzverlusten.

Vorhaben-  
induzierte  
Verdängungs-  
wirkungen und  
Prüfung  
Beeinträchti-  
gungswahrs-  
Gegenwart

© BBE Projektentwicklung GmbH, alle Rechte vorbehalten. Projektname und Logo sind



# Fachlich fragwürdige Mittelfristbetrachtung kompensiert prognostizierten Combi-Marktaustritt nicht

Abschnitt Projektentwicklung (VII)

## Kapitel

### VU Bulwiengesa 2022

- Die durch den Markteintritt des Planvorhabens hervorgerufenen Verdrängungswirkungen können nach Auffassung von Bulwiengesa im Zeitablauf mehr als ausgeglichen werden.

### Anmerkungen der BBE

- Diese Herangehensweise ist, wie unter dem Punkt Methodik bereits dargelegt, höchst fragwürdig. Eine steigende Einwohner- und Nachfrageplattform bei der Umsatzprognose der Wettbewerber zu berücksichtigen und mit den projektbezogenen Umverteilungen zu vermengen, ist nicht sachgerecht.
- Auch in einem wachsenden Markt mit umsatzseitig höher zu bewertenden Bestandsumsätzen sind die durch Realisierung des Planvorhabens hervorgerufenen Umsatzverluste der Anbieter als Verluste auszuweisen und nicht mit den Umsatzsteigerungen zu vermengen.
- Die Darlegung wäre korrekt, wenn die Planung erst realisiert wurde und dann die Umsatzsteigerungen erfolgen würden. Dann aber wären die Wettbewerber mit hohen Umsatzverlusten möglicherweise gar nicht mehr am Markt, so dass eine derartige Bewertung ebenfalls nicht sachgerecht ist.
- Die BBE teilt diese Auffassung – auch ohne Rückgriff auf spekulative Potenzialsteigerungen.

- Trotz des „Kunstgriffs der Mittelfristbetrachtung“ bleibt Bulwiengesa bei der Einschätzung, dass das Risiko eines Marktaustrittes des Combi-Marktes bleibt.

Zielumsatz-  
erwartung und  
Verdrängungs-  
wirkung –  
Mittelfrist-  
betrachtung



# Aufgabe des Combi-Marktes wird hingenommen

## Abschnitt Projektentwicklung (VI)

### Kapitel VU Bulwiengesellschaft 2022

### Anmerkungen der BBE

Vorhaben-  
induzierte  
Verdrängungs-  
wirkungen und  
Prüfung  
Beeinträchti-  
gungswert-  
Gegenwart

Zielumsatz-  
erwartung und  
Verdrängungs-  
wirkung –  
Mittelfrist-  
betrachtung

- In der Bewertung der Umverteilungseffekte geht der Gutachter davon aus, dass eine Schließung des Combi-Marktes „ins Kalkül zu nehmen ist.“ (S. 41)
- Für dem Fall eines stagnierenden Marktes gibt der Gutachter folgende Risiken zu bedenken:
  - Fehlende Wirtschaftlichkeit des Vorhabens, diese könnte nur nach Verdrängung des Wettbewerbers Combi erreicht werden
  - Beachtliche Umsatzeinbußen bei der Grundversorgung in den Mitgliedsgemeinden.
- Im Folgenden wird die Projektplanung vor dem Hintergrund einer positiven Marktentwicklung betrachtet. Hierfür „dynamisiert“ der Gutachter die Auswirkungsanalyse.
  - Angesichts steigender Nachfragepotenziale wird auch die Zielumsatzschätzung nach oben angepasst.

- Auch die BBE kommt zu diesem Ergebnis, wenngleich auf Basis noch deutlich höherer absoluter wie auch prozentualer Umlenkungseffekte.
- Die BBE kann hier nur zustimmen!
- Zwar liegt der Zielumsatz mit rd. 7,7 Mio. € und einer Flächenleistung von rd. 4.289 €/m<sup>2</sup> VKF nun höher, jedoch sind die zu erzielenden Marktanteile größtenteils gleich geblieben bzw. z. T. sogar noch angestiegen. Die Tragfähigkeit der Planung bleibt daher weiterhin zu hinterfragen.

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage			Abstimmungsergebnis			
				einst.	ja	enth.	nein

# Nicht realistische Nachnutzungsoptionen



## Abschnitt Projektentwicklung (VIII)

### Kapitel

#### VU Bulwiengesa 2022

Zielumsatz-  
erwartung und  
Verdrängungs-  
wirkung –  
Mittelfrist-  
Betrachtung

Aus Gutachtersicht kommen als Handels-Nachnutzungen in

- Drogeriemarkt
- Mode- und/oder Schuh-Fachmarkt
- Zoo-Fachmarkt
- Sonderpreis-Baumarkt

#### Anmerkungen der BBE

- Nach Einschätzung der BBE sind die aufgeführten Nachfolgeoptionen für das Combi-Objekt angesichts der vorhandenen Potenzialbasis, der Ausstrahlungskraft des Standortes und der Wettbewerbssituation im Umfeld absolut unrealistisch. Einige der aufgeworfenen Fachmarktformate sind noch nicht einmal in den umliegenden, deutlich einwohnerstärkeren Grundzentren vorhanden.

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage			Abstimmungsergebnis			
				einst.	ja	enth.	nein



# Übereinstimmung mit Beeinträchtungsverbot ist nicht nachvollziehbar

Abschnitt Gesamtergebnis

## Kapitel VU Bulwiengesa 2022

## Anmerkungen der BBE

- Bulwiengesa sieht das Kongruenzgebot und das Beeinträchtungsverbot mit der vorliegenden Auswirkungsanalyse als nachgewiesen an.
- „Auch bei einer Ablösung dieses Marktes überwiege der städtebauliche Vorteil für die Gemeinde, die mit dem Planvorhaben eine erhebliche Stärkung ihrer Versorgungsfunktion herbei führen kann.“ (S. 48)

- Für das Kongruenzgebot mag dies zutreffen, bei den Bewertungen zum Beeinträchtungsverbot verkennt Bulwiengesa fehlende Wiederbelegungsoptionen für einen realistischen Combi-Leerstand.

- Nach Auffassung der BBE erfolgt hinsichtlich der Stärkung der Versorgungsfunktion der Gemeinde Neuenkirchen eine deutliche Fehleinschätzung. Inwieweit ein neuer vollsortierter an einem städtebaulich deutlich ungeeigneteren Standort, der deutlich schlechter mit den anderen Nutzungen korrespondiert und einen großflächigen Leerstand im Übergang zu den weiteren Nutzungen des Ortskerns produziert, einen Zugewinn darstellt, ist für uns nicht nachvollziehbar.

» Die Auswirkungsanalyse kommt nach Auffassung der BBE in wesentlichen Punkten zu deutlichen Fehleinschätzungen und basiert auf zweifelhaften methodischen Ansätzen. Sie ist zur abschließenden, sachgerechten Abwägung der durch die Projektplanung zu erwartenden Folgewirkungen nicht geeignet.

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage			Abstimmungsergebnis			
				einst.	ja	enth.	nein

**BBE**

**Inhaltsverzeichnis**

---

- 1 Ausgangssituation 2
- 2 Projektbezogene Auswirkungsanalyse von Bulwiengesa 4
- 3 Evaluierung des zentralen Versorgungsbereiches durch Bulwiengesa 19**
- 4 Plausibilitätsprüfung der Evaluierung des ZVB durch Junker + Kruse 21
- 5 Raumordnerische Beurteilung des Planvorhabens durch die IHK Osnabrück-Emsland 23
- 6 Fazit 25

19

© BBE - Nachhaltige Energie | www.bbe-energy.com


Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage			Abstimmungsergebnis			
				einst.	ja	enth.	nein

# Einbezug der Potenzialfläche in den ZVB ist kritisch zu bewerten



## Evaluierung des zentralen Versorgungsbereiches, Juli 2022

- Zur Überprüfung des landesplanerischen Integrationsgebotes im Zusammenhang mit der vorliegenden Projektplanung wurde von Bulwiengesa eine separate Untersuchung zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches in Neuenkirchen vorgelegt.
- Die grundsätzlichen Vorbemerkungen zur Projektplanung, dem Makrostandort und den landesplanerischen Vorgaben sind nachvollziehbar. Ebenso werden die Ausgangslage genauso wie die methodischen Grundlagen zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche korrekt dargelegt.
- Die dargestellte Angebotsituation entspricht noch immer den Tatsachen. Eine fachgerechte Ausweitung des vormalig (und noch immer) im RROP dargestellten Versorgungskernes auf den bestehenden Verbundstandort von Combi, Aldi, Posten-Borse und Getränke Hoffmann wird schlüssig begründet.
- Der Einbezug auch des sich an den vorhandenen Lagebereich anschließenden Vorhabengrundstücks in den zentralen Versorgungsbereich ist hingegen kritisch zu bewerten. Wenngleich sich der Standort räumlich anschmiegt, ist seine Fähigkeit, den ZVB funktional zu ergänzen, in Frage zu stellen. Auf die durch das OVG Lüneburg definierten Anforderungen an das „Anschmiegen“<sup>1</sup> wird vom Gutachter nicht näher eingegangen.



**EVALUIERUNG EINES ZENTRALEN  
VERSORGUNGSBEREICHES**

Gutachtenraum Neuenkirchen



### Einschätzung der BBE

- Der Abgrenzungsvorschlag unter Einbeziehung des vorhandenen Verbundstandortes ist fachlich korrekt und diesem kann durch die Gemeinde gefolgt werden.
- Der Einbezug der Potenzialfläche hingegen ist ausschließlich vorhabeninduziert und äußerst kritisch zu bewerten.

OVG Lüneburg, Beschluss vom 29.9.2014 – 1 MW 102/14 –, BauR 2015, 232 = BRS 82 Nr. 11 = juris, Rn. 26 ff.

© BBE - Bundesplanungsgesellschaft mbH, www.bbe.de, Ingenieure und Architekten

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage			Abstimmungsergebnis			
				einst.	ja	enth.	nein

## Inhaltsverzeichnis

BBE

- 1 Ausgangssituation 2
- 2 Projektbezogene Auswirkungsanalyse von Bulwiengesa 4
- 3 Evaluierung des zentralen Versorgungsbereiches durch Bulwiengesa 19
- 4 Plausibilitätsprüfung der Evaluierung des ZVB durch Junker + Kruse 21**
- 5 Raumordnerische Beurteilung des Planvorhabens durch die IHK Osnabrück-Emsland 23
- 6 Fazit 25

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage			Abstimmungsergebnis			
				einst.	ja	enth.	nein

## Kritik an Ausweitung des ZVBs um den Projektstandort

Plausibilitätsprüfung der Evaluierung des ZVB durch Junker + Kruse, Januar 2023



### Wesentliche Ergebnisse der Plausibilitätsprüfung



- Die von Bulwiengesa vorgeschlagene Abgrenzung des ZVBs (mit der südlichen Grenze durch die Gebäude Aldi und Postenbörse) ist nachvollziehbar und sachgerecht.
- Eine weitere räumliche Ausdehnung in Richtung Süden – zum „Einfangen des neuen Projektstandortes“ ist jedoch kritisch zu sehen, gegen ein „Anschmiegen“ sprechen die südliche Randlage des Baukörpers und hierdurch größtmögliche Entfernung zu den vorhandenen Nutzungen und Verschlechterung der fußläufigen Erreichbarkeit.
- Kritisch angemerkt wird außerdem die Tatsache, dass auf dem Grundstück des jetzigen Nahversorgungsstandortes noch ausreichend Flächenpotenziale vorhanden sind. Zudem erscheint die Tragfähigkeit eines weiteren Lebensmittelversorgerstandortes fraglich. Realistisch ist vielmehr die Schließung des bestehenden Combi-Marktes, eine Nachfolgenutzung des Leerstandes ist mangels absatzwirtschaftlicher Perspektiven unwahrscheinlich.



- Das Gutachterbüro Junker + Kruse stellt objektiv und fachlich korrekt die wesentlichen Kritikpunkte an der Ausweitung des ZVBs auf die Projektfläche heraus.
- Von Junker + Kruse aufgeworfene Fragen zur Verschlechterung der fußläufigen Erreichbarkeit und vorhandenen Flächenreserven im Bestand werden von den bestehenden Gutachten von Bulwiengesa nicht thematisiert.



Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage			Abstimmungsergebnis			
				einst.	ja	enth.	nein

## Verstoß gegen das Integrationsgebot

Raumordnerische Stellungnahme der IHK Osnabrück-Emsland, Februar 2024



### Wesentliche Ergebnisse der Stellungnahme

- Nach Auffassung der IHK ist die Zulässigkeit des Vorhabens aus raumordnerischer- und städtebaulicher Sicht nicht gegeben.
- Der zukünftige Standort ist weder faktischer ZVB noch schmiegt er sich an den bestehenden ZVB an. Es fehlt an der funktionalen Ergänzung und Unterstützung des Versorgungsbereiches. Ganz im Gegenteil ist der drohende Marktaustritt des bestehenden Combi-Marktes das Gegenteil von dem, was OVG mit der Unterstützungswirkung durch eine funktionale Ergänzung gemeint hat.
- Die IHK befürchtet im Ergebnis langfristig eine Schwächung des faktischen ZVB und ein Umschlagen von wettbewerbliehen zu städtebaulich versorgungsstrukturellen Auswirkungen.



- Die raumordnerische Beurteilung der IHK liefert einige fachlich fundierte Gegenargumente zur pauschalen Annahme des „sich Anschmiegens“ an den ZVB.
- Den aufgeworfenen Fragen ist von Seiten des Landkreises Osnabrück bei der Beurteilung der Projektplanung nachzugehen.

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage			Abstimmungsergebnis			
				einst.	ja	enth.	nein

## Inhaltsverzeichnis

BBE

1	Ausgangssituation	2
2	Projektbezogene Auswirkungsanalyse von Bulwiengesa	4
3	Evaluierung des zentralen Versorgungsbereiches durch Bulwiengesa	19
4	Plausibilitätsprüfung der Evaluierung des ZVB durch Junker + Kruse	21
5	Raumordnerische Beurteilung des Planvorhabens durch die IHK Osnabrück-Emsland	23
<b>6</b>	<b>Fazit</b>	<b>25</b>

25

© 2008. Inhaltliche Verantwortung als nicht-rechtliche Präsentation vorbehalten.

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage			
	Abstimmungsergebnis			
	einst.	ja	enth.	nein

## Darstellungen von Bulwiengesa stehen der Auffassung von Junker+Krusse und der IHK entgegen



Fazit aus der Plausibilitätsprüfung der vorliegenden Gutachten und Stellungnahmen

### Projektbezogene Auswirkungsanalyse (Bulwiengesa)

- Fehleinschätzung v. a. bei der Herleitung der Umsatzumverteilungen und Tragfähigkeit
- Zweifelhaft methodische Ansätze zur Vermengung von positiven Marktentwicklungen und projektbezogenen Umverteilungen

### Evaluierung des zentralen Versorgungsbereiches (Bulwiengesa)

- Abgrenzung des ZVBs inklusive des bestehenden Verbundstandortes ist plausibel
- Erweiterung um die Projektfläche ist hingegen kritisch zu bewerten und wird i. S. eines „Anschmiegens“ nicht ausreichend begründet.

### Plausibilitätsprüfung der Evaluierung des ZVB (Junker + Kruse)

- Kritik an der Ausweitung des ZVBs auf die Vorhabenfläche
- Angemerkt werden die vorhandenen Flächenreserven auf dem bestehenden Areal sowie die deutliche Verschlechterung der fußläufigen Erreichbarkeit

### Raumordnerische Stellungnahme (IHK Osnabrück-Emsland)

- Die IHK sieht einen Verstoß gegen das Integrationsgebot und die Gefahr der Schwächung des faktischen ZVB und eines Umschlagens von wettbewerblichen zu städtebaulich-versorgungsstrukturellen Auswirkungen.

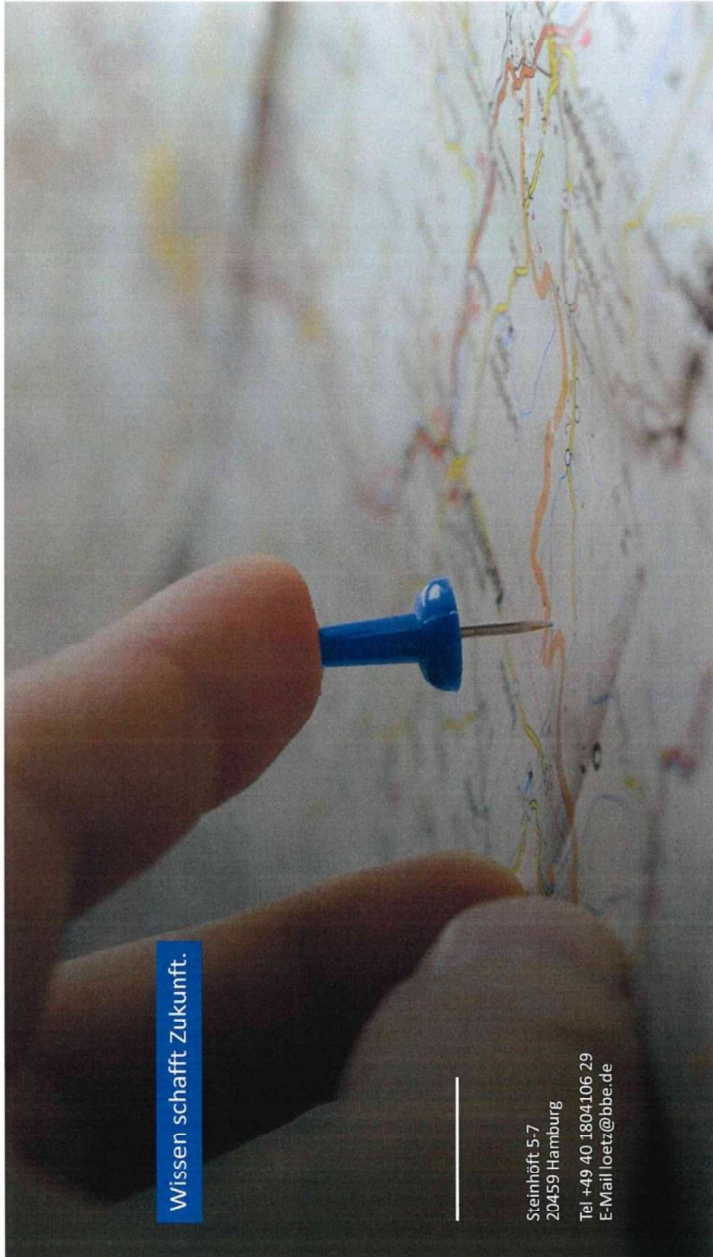
➤ Die Ausführungen von Bulwiengesa weisen einige eklatante Mängel auf. Die vorliegenden Stellungnahmen von Junker + Kruse sowie der IHK hingegen liefern sehr kritische Gegenargumente und sollten Anlass zum Überdenken der Planung geben.

Stellungnahme der Öffentlichkeit

Beschlussvorlage

Abstimmungsergebnis

einst.	ja	enth.	nein
--------	----	-------	------



Stellungnahme der Öffentlichkeit

Beschlussvorlage

Abstimmungsergebnis

einst.	ja	enth.	nein
--------	----	-------	------

BBE

Wissen schafft Zukunft.

www.bbe.de

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein