



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

Diepholz als Standort für einen Familien- Verbrauchermarkt

Verträglichkeitsgutachten zu einem Ansiedlungsvorhaben

im Auftrag des Einkaufszentrums Immega
Hamburg, Oktober 2018



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

Diepholz als Standort für einen Familien- Verbrauchermarkt

Verträglichkeitsgutachten zu einem Ansiedlungsvorhaben

Projektnummer: 18DLP2472
Exemplarnummer: 01

Projektleitung: Boris Böhm
Bearbeitet unter Mitarbeit von: Albert Schmeer

im Auftrag des
Einkaufszentrums Immega
Inh. Stefan Immega e.K.
Ecenter diepholz
Thüringer Straße 17
49356 Diepholz

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

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

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



Inhalt

| | | |
|----------|--|-----------|
| | Abbildungsverzeichnis | III |
| | Tabellenverzeichnis | IV |
| 1 | Einführung | 1 |
| 1.1 | Ausgangslage und Aufgabenstellung | 1 |
| 1.2 | Vorgehensweise | 1 |
| 2 | Beschreibung des Vorhabens | 3 |
| 2.1 | Vorhabenkonzeption | 3 |
| 2.2 | Mikrostandort | 4 |
| 3 | Rahmendaten des Makrostandorts | 6 |
| 3.1 | Lage im Raum | 6 |
| 3.2 | Sozioökonomische Rahmendaten | 7 |
| 4 | Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial | 9 |
| 4.1 | Methodische Vorbemerkungen | 9 |
| 4.2 | Wettbewerb im Raum | 9 |
| 4.3 | Herleitung des Einzugsgebiets | 11 |
| 4.4 | Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial | 13 |
| 5 | Untersuchungsbefunde zur Angebotssituation | 14 |
| 5.1 | Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur | 14 |
| 5.2 | Analyse der städtebaulichen Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen | 20 |
| 5.2.1 | Innenstadt Diepholz | 20 |



| | | |
|----------|---|-----------|
| 5.2.2 | Ortskern Barnstorf | 22 |
| 5.2.3 | Ortskern Wagenfeld | 23 |
| 5.2.4 | Ortskern Rehden | 24 |
| 6 | Vorhaben- und Wirkungsprognose | 25 |
| 6.1 | Marktanteils- und Umsatzprognose | 25 |
| 6.2 | Wirkungsprognose | 27 |
| 6.2.1 | Vorbemerkungen | 27 |
| 6.2.2 | Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf | 29 |
| 7 | Bewertung des Vorhabens | 32 |
| 7.1 | Zu den Bewertungskriterien | 32 |
| 7.2 | Zur zentralörtlichen Zuordnung | 34 |
| 7.3 | Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung | 36 |
| 7.4 | Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts | 39 |
| 8 | Fazit | 41 |



Abbildungsverzeichnis

| | |
|--|----|
| ■ Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts | 4 |
| ■ Abbildung 2: Lage im Raum | 6 |
| ■ Abbildung 3: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum | 10 |
| ■ Abbildung 4: Einzugsgebiet des Vorhabens | 12 |
| ■ Abbildung 5: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation | 16 |
| ■ Abbildung 6: E-Center in Diepholz | 17 |
| ■ Abbildung 7: Combi in Diepholz | 17 |
| ■ Abbildung 8: K+K in Wagenfeld | 18 |
| ■ Abbildung 9: Edeka in Barnstorf | 18 |
| ■ Abbildung 10: Innenstadt Diepholz – Fußgängerzone in der Langen Straße | 21 |
| ■ Abbildung 11: Ortskern Barnstorf | 22 |
| ■ Abbildung 12: Ortskern Wagenfeld | 23 |
| ■ Abbildung 13: Edeka-Markt im Ortskern Rehden | 24 |



Tabellenverzeichnis

| | |
|---|----|
| ■ Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens | 3 |
| ■ Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich | 7 |
| ■ Tabelle 3: Kundenpotenzial des Vorhabens | 11 |
| ■ Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit | 13 |
| ■ Tabelle 5: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets | 14 |
| ■ Tabelle 6: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets | 25 |
| ■ Tabelle 7: Umsatzstruktur des Vorhabens | 26 |
| ■ Tabelle 8: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens | 30 |



1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Bereits seit mehreren Jahren wird in Diepholz die Neuansiedlung eines Familienverbrauchermarkts vonseiten der Stadt vorangetrieben. Nachdem die Landesplanung der Stadt Diepholz alle weiteren Verfahrensschritte zum Inkraftsetzen des Bebauungsplans Groweg zur Errichtung des Familienmarkts untersagt hat, wurde die Planung zeitweise eingestellt. Nunmehr wurde die Planung jedoch verändert und das Bauleitplanverfahren mit der Fassung eines Aufstellungsbeschlusses wieder aufgenommen.

Dr. Lademann & Partner haben bereits in 2015 für das Ursprungsvorhaben eine Wirkungsanalyse vorgelegt. Diese sollte im Lichte der aktuellen Angebots- und Nachfragesituation sowie vor dem Hintergrund des neu aufgestellten und mittlerweile in Kraft getretenen Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 im Hinblick auf die neue Planung aktualisiert werden.

Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche, die verbrauchernahe Versorgung und die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte. Dabei war insbesondere zu prüfen, ob das Vorhaben den Zielen der Raumordnung entspricht. Prüfungsmaßstab war § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den Bestimmungen der Landes- und Regionalplanung in Niedersachsen bzw. im Landkreis Diepholz.

1.2 Vorgehensweise

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung wurde folgendes Untersuchungskonzept zu Grunde gelegt:

- Kurzbewertung der relevanten sozioökonomischen Rahmenbedingungen und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort Diepholz (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- Darstellung und Bewertung des Mikrostandorts und seiner planungsrechtlichen Gegebenheiten sowie des aktuellen Vorhabens im Hinblick auf seine Zentrenrelevanz; dabei wird auch darauf eingegangen, inwiefern sich das aktuelle Planvorhaben von dem Ursprungsvorhaben tatsächlich unterscheidet;



- Darstellung und Bewertung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens; Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im vorhabenrelevanten Einzelhandel; Bewertung der Versorgungssituation anhand der Verkaufsflächendichte und der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelszentralität;
- Vorhabenprognose bezüglich des prospektiven Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen;
- Wirkungsprognose bezüglich der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte durch das Vorhaben zu Lasten des bestehenden Einzelhandels im Einzugsgebiet unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung.
- städtebauliche/raumordnerische Bewertung der prospektiven Auswirkungen des Vorhabens im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den Bestimmungen des LROP Niedersachsen 2017 unter besonderer Berücksichtigung der Auswirkungen auf die zentralen Orte, die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung.

Um die Aufgabenstellung bearbeiten zu können, waren eine Reihe von Primär- und Sekundärerhebungen durchzuführen bzw. zu aktualisieren:

- Sekundäranalysen der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- flächendeckende Vor-Ort-Erhebung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens;
- intensive Begehungen des Mikrostandorts zur Beurteilung der Eignung für das geplante Vorhaben sowie der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2020 als mögliches erstes Jahr der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.



2 Beschreibung des Vorhabens

2.1 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die geplante Ansiedlung eines Familia-Verbrauchermarkts mit einem Getränkemarkt und weiteren ergänzenden Ladeneinheiten auf einem Grundstück, östlich des Bahnhofs in der niedersächsischen Stadt Diepholz.

Der aktuelle B-Plan-Entwurf für das Vorhaben sieht die Festsetzung eines „SO Einkaufszentrum“ mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 3.220 qm vor. Auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche sind nur nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig.

Innerhalb des Einkaufszentrums sind ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.706 qm und ein Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 314 qm zulässig. Ergänzende Ladeneinheiten und mobile Verkaufseinrichtungen dürfen maximal 200 qm der Gesamt-Verkaufsfläche einnehmen. Darüber hinaus ist im vorhabenbezogenen B-Plan festgesetzt, dass der Vorkassenbereich und der Windfang nicht zur Verkaufsfläche zählen, ein Verkauf von Waren in diesem Bereich gleichwohl aber untersagt ist, sofern dadurch die 3.220 qm Verkaufsfläche überschritten werden.

| Verkaufsflächenstruktur des Vorhabens | |
|---|------------------|
| Branchenmix | VKF in qm |
| Verbrauchermarkt | 2.706 |
| davon periodischer Bedarf | 2.436 |
| davon aperiodischer Bedarf | 270 |
| Getränkemarkt | 314 |
| Ergänzende Ladeneinheiten | 200 |
| davon periodischer Bedarf | 150 |
| davon aperiodischer Bedarf | 50 |
| Gesamt | 3.220 |
| davon periodischer Bedarf | 2.900 |
| davon aperiodischer Bedarf | 320 |
| Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers | |

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens



Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben einen typischen Nahversorgungsanbieter dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente¹ liegt bei maximal 10 % (320 qm).

2.2 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich in der Stadt Diepholz, östlich der Bahntrasse zwischen einem Fahrradweg im Süden und der Strothe im Osten.



Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

¹ Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.



Die verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandorts aus dem Diepholzer Stadtgebiet erfolgt über die Bahnhofstraße und den Bahnhofstunnel, welcher sich unmittelbar gegenüber dem geplanten Vorhabenstandort befindet. Aus dem übrigen Gemeindegebiet ist der Vorhabenstandort über die ehemalige Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 214 sowie zuführende Gemeindestraßen verkehrlich angebunden. Insgesamt ist die Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts über den MIV als gut zu bewerten.

Darüber hinaus besteht mit dem nahegelegenen Bahnhof Diepholz eine sehr gute Einbindung in das öffentliche Nahverkehrsnetz – neben der Regionalbahn wird der Bahnhof hier von allen relevanten Buslinien angesteuert.

Das Vorhabengrundstück sowie das unmittelbare Standortumfeld sind derzeit nicht bebaut und werden als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Gegenüber dem geplanten Verbrauchermarkt befindet sich die P+R-Anlage des Bahnhofs Diepholz. Die Bahnlinie selbst stellt innerhalb der Siedlungsstruktur eine deutliche Zäsur dar, wodurch der Vorhabenstandort vom Kernstadtgebiet abgekoppelt wirkt. Das Stadtgebiet von Diepholz hat sich in der Vergangenheit insbesondere westlich der Bahn entwickelt.

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist die Innenstadt von Diepholz, dessen Ausläufer sich in rd. 700m Entfernung zum Vorhabenstandort befinden.

Geplant ist die Ansiedlung eines Familia-Verbrauchermarkts mit einem Getränkemarkt und weiteren ergänzenden Ladeneinheiten mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 3.220 qm (zzgl. Vorkassenbereich und Windfang) im Osten der Stadt Diepholz. Trotz der räumlichen Nähe zur Innenstadt ist der Vorhabenstandort aufgrund der städtebaulichen Barrierewirkung der Bahnlinie strukturell vom Kernstadtgebiet sowie von der Innenstadt abgekoppelt und somit als ein Solitärstandort zu bewerten.



3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum

Die Stadt Diepholz fungiert als Kreisstadt für den gleichnamigen Landkreis und liegt im Südosten von Niedersachsen, unweit der Grenze zu Nordrhein-Westfalen.

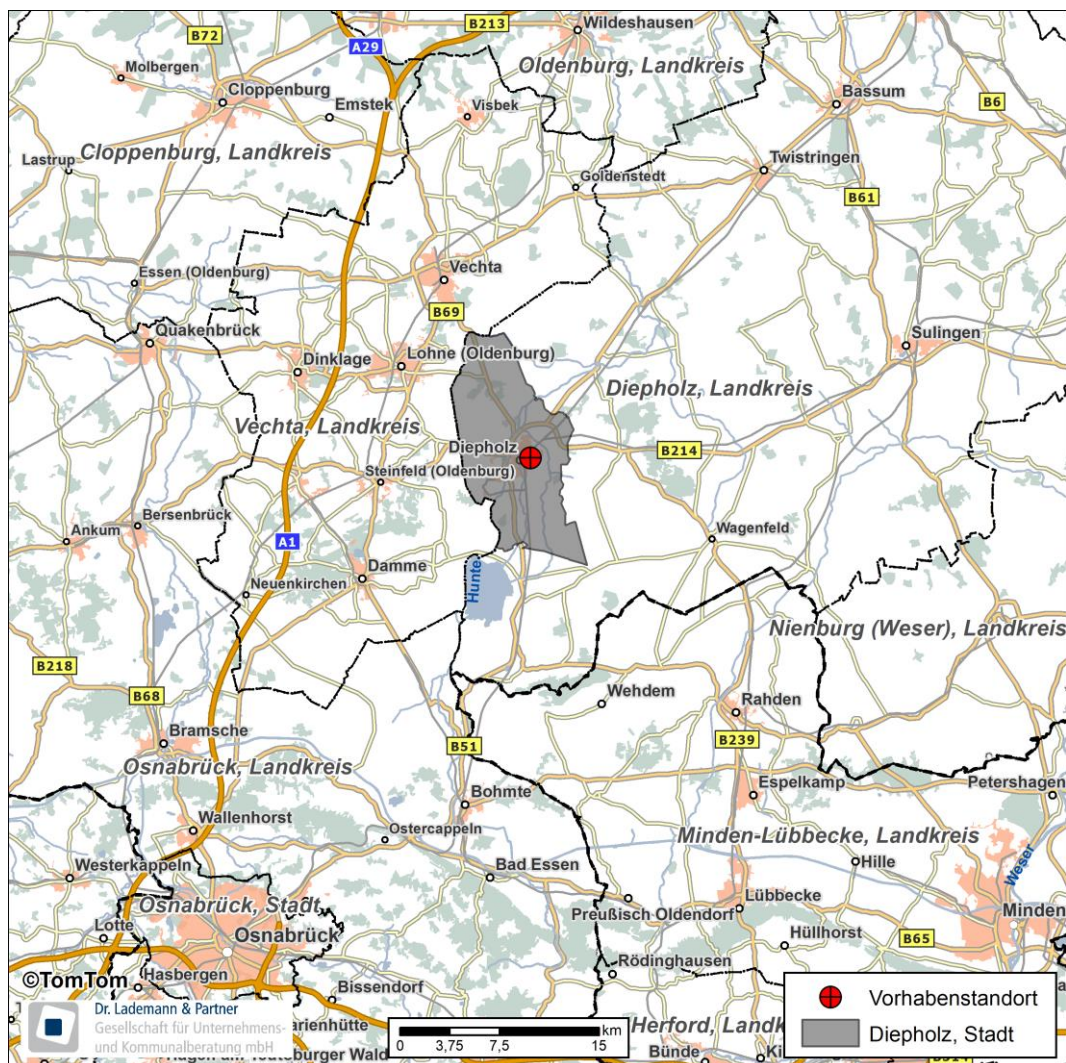


Abbildung 2: Lage im Raum

Die verkehrliche Anbindung von Diepholz erfolgt über die Bundesstraßen 214, 51 und 69. Die Kernstadt wird dabei in weiten Teilen von einer Umgehungsstraße umschlossen, an die sämtliche Bundesstraßen aus dem Umland anschließen. Über die B 214 ist Diepholz zudem über die rd. 20 km entfernt gelegene An-



schlussstelle Holdorf an die BAB 1 angebunden. An den ÖPNV ist die Stadt über das Regionalbahnnetz der Bahn zwischen Bremen und Osnabrück angeschlossen.

Von Seiten der Landesplanung ist Diepholz als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Stadt soll demnach zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf sichern und entwickeln.

Die nächstgelegenen Orte mit zentralörtlicher Funktion sind die Mittelzentren Lohne und Vechta in rd. 15 km Entfernung sowie die Grundzentren Rehden (rd. 10 km), Wagenfeld, Damme, (beide rd. 20 km entfernt), Barnstorf, Lemförde und Steinfeld (rd. 15 km entfernt). Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Osnabrück in rd. 50 km Entfernung.

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die Bevölkerungsentwicklung in Diepholz verlief zwischen 2014 und 2017 positiv (+ 1,3 % p.a.). Auch in den Nachbarstädten Vechta und Lohne zeigt sich ein positives Bild mit vergleichbaren Wachstumsraten. Im Landkreis Diepholz insgesamt entwickelte sich die die Einwohnerzahl zuletzt auf einem niedrigeren Niveau.

Insgesamt lebten in Diepholz im Jahre 2017

rd. 16.500 Einwohner.

| Einwohnerentwicklung in Diepholz im Vergleich | | | | | |
|---|------------------|------------------|----------------|------------|-----------------------|
| Gemeinde, Landkreis, Land | 2014 | 2017 | +/- 14/17 | | Veränderung p.a. in % |
| | | | abs. | in % | |
| Diepholz | 15.914 | 16.521 | 607 | 3,8 | 1,3 |
| Vechta | 30.944 | 32.179 | 1.235 | 4,0 | 1,3 |
| Lohne (Oldenburg) | 25.249 | 26.447 | 1.198 | 4,7 | 1,6 |
| Landkreis Diepholz | 209.955 | 215.082 | 5.127 | 2,4 | 0,8 |
| Niedersachsen | 7.790.559 | 7.945.685 | 155.126 | 2,0 | 0,7 |

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (Stand jeweils 01.01.)

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Diepholz kann in Anlehnung an die Prognose des Landesamts für Statistik Niedersachsen² unter Berücksichtigung

² Vgl. Landesamt für Statistik Niedersachsen: Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2016 und 2021.



der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren davon ausgegangen werden, dass die Einwohnerzahlen auch künftig weiter ansteigen werden, allerdings auf einem etwas geringeren Niveau. Im Jahr 2020 (dem möglichen Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Diepholz daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

etwa 16.800 Einwohnern.

Für den Landkreis insgesamt gehen die Einwohnerprognosen allerdings von einem leichten Bevölkerungsrückgang aus.

Diepholz verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer³ von 98,3. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Diepholz (100,7) sowie zum Bundesland Niedersachsen insgesamt (99,3) leicht unterdurchschnittlich aus.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren vor allem aufgrund der wachsenden Einwohnerplattform zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Diepholz. Dies wird in der Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

³ Vgl. GfK Geomarketing: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2018. Durchschnitt Deutschland=100.



4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Diepholz übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und des Agglomerationsumfelds vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Darüber hinaus sind räumlich-funktionale Barrieren (wie mehrspurige Verkehrsstrassen, Bahntrassen, Flussläufe etc.) zu beachten. Außerdem bestimmt das Famila-Filialnetz die Ausstrahlungsmöglichkeiten des Prüfobjekts mit.

4.2 Wettbewerb im Raum

Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den typgleichen/typähnlichen Super- und Verbrauchermärkten. In der nachfolgenden Karte sind die überörtlichen Wettbewerbsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel dargestellt, welche die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets beeinflussen.

Wie dieser zu entnehmen ist, befinden sich im Stadtgebiet von Diepholz mit Combi und dem E-Center Immega bereits zwei große Verbrauchermärkte. Daneben gibt es mit K+K noch zwei kleine Verbrauchermärkte in Diepholz. Auch in den Umlandkommunen Vechta, Damme, Lohne, Steinfeld, Lehmförde, Barnstorf und Wagenfeld finden sich weitere kleine und große Verbrauchermärkte. Vor allem die Famila-Märkte in Vechta, Damme und Lohne haben dabei als Anbieter derselben Vertriebslinie⁴ eine einzugsgebietsbegrenzende Wirkung für das Ansiedlungsvorhaben in Diepholz. Eine Vielzahl von Lebensmitteldiscountern und kleine Supermärkte komplettieren das Wettbewerbsumfeld für das Ansiedlungsvorhaben.

⁴ Das Famila-Ansiedlungsvorhaben in Diepholz wird zwar im Gegensatz zu den Famila-Märkten in Damme, Lohne und Vechta nicht von Büntig, sondern von Bartels-Langness betrieben. Für den Verbraucher ist dies i.d.R. aber nicht offenkundig erkennbar.

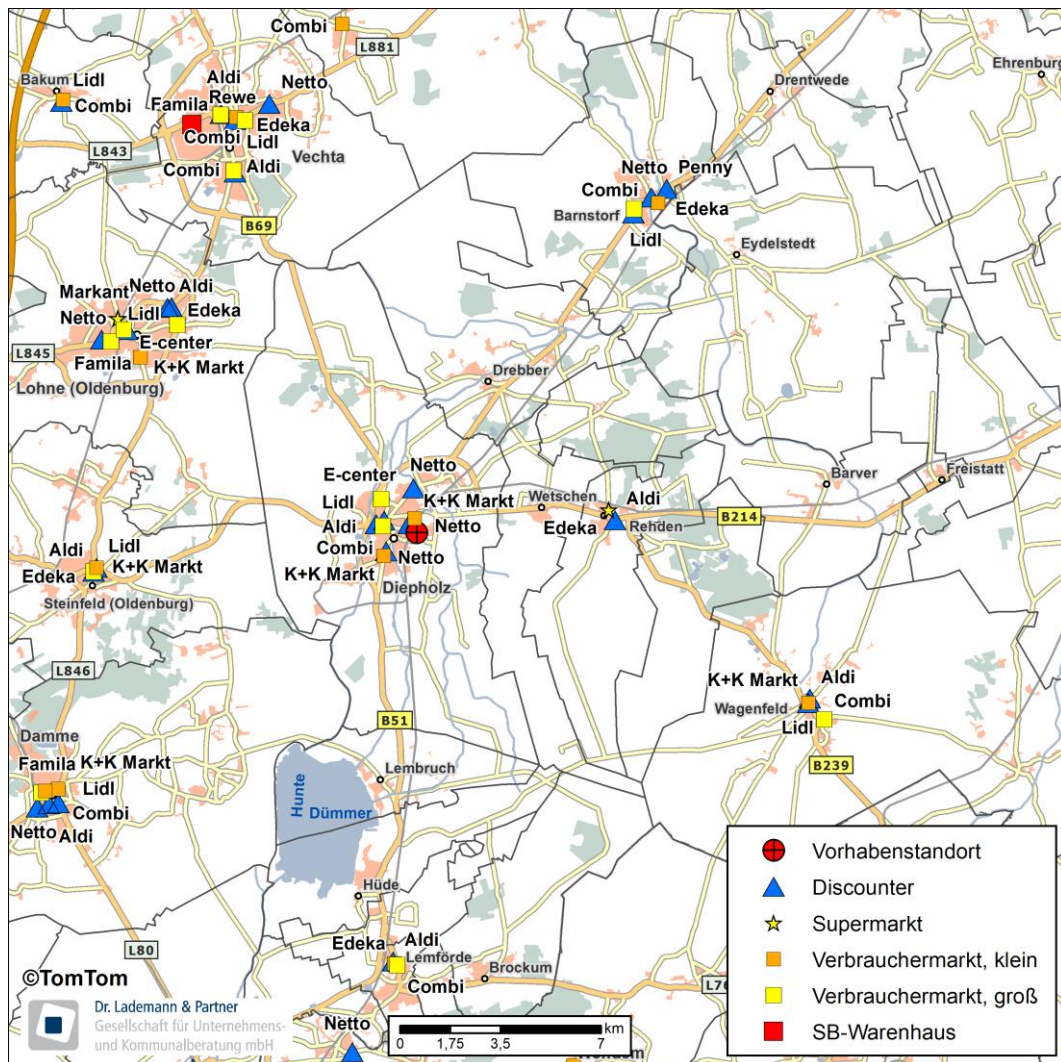


Abbildung 3: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Insgesamt ist die vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Raum als intensiv zu bewerten. Dies gilt aufgrund der umfangreichen Angebotsstrukturen vor allem für Diepholz selbst, aber auch für das Umland.



4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Zur Ermittlung des Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Diepholz übertragen. Dabei wurden neben der Erreichbarkeit des Standorts auch das Agglomerationsumfeld und die Wettbewerbssituation im Raum berücksichtigt.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich neben der Stadt Diepholz auch in das Umland. Aufgrund der Familia-Standorte in Vechta, Damme und Lohne ist die Ausdehnung des Einzugsgebiets nach Westen jedoch begrenzt. Nach Osten, Norden und Süden erfolgt die Ausdehnung des Einzugsgebiets vor allem entlang der Bundesstraßen und reicht bis Barnstorf, Freistatt, Wagenfeld und Hüne.

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde. Die Zone 1 (Kernbereich) umfasst dabei weite Teile des Diepholzer Stadtgebiets, insbesondere die östlichen Stadtteile. Der Nahbereich (Zone 2) erstreckt sich über das restliche Stadtgebiet von Diepholz sowie über die umliegenden Nachbarkommunen (u.a. Rehden, Drebber, Wetschen). Der Fernbereich (Zone 3) erstreckt sich vor allem entlang der Bundesstraßen in östlicher Richtung bis nach Barnstorf, Wagenfeld und Freistatt.

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 39.800 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem leicht rückläufigen Einwohnerpotenzial in 2020 ausgegangen werden von insgesamt rd. 39.700 Personen.

| Einzugsgebiet des Ansiedlungsvorhabens in Diepholz | | |
|---|---------------|---------------|
| Bereich | 2018 | 2020 |
| Zone 1 | 12.728 | 12.870 |
| Zone 2 | 8.013 | 7.980 |
| Zone 3 | 19.015 | 18.870 |
| Einzugsgebiet | 39.756 | 39.720 |

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

Tabelle 3: Kundenpotenzial des Vorhabens

Zusätzlich muss noch berücksichtigt werden, dass das Vorhaben aufgrund seiner Standortlage auch Personen ansprechen kann, die nur sporadisch am Vorhabenstandorteinkaufen werden (z.B. Touristen, Pendler, Durchreisende, Zufallskunden).

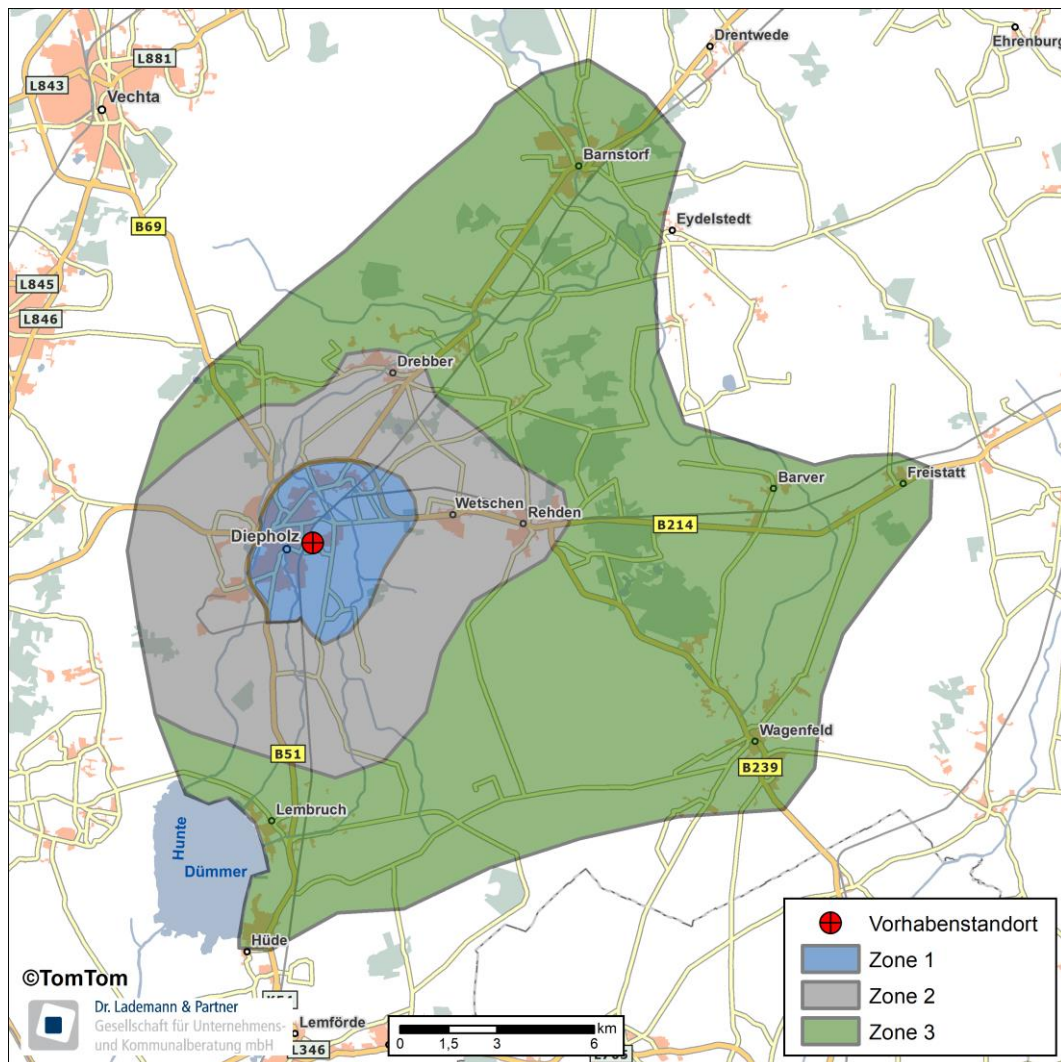


Abbildung 4: Einzugsgebiet des Vorhabens



4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft⁵ im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes beträgt das Nachfragepotenzial für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 251,4 Mio. €.

Bis zur prospektiven vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2020 ist angesichts der prognostizierten leichten Bevölkerungsrückgänge (im Umland von Diepholz) von einer geringfügigen Reduzierung des Nachfragepotenzials auszugehen auf

rd. 251,2 Mio. € (-0,2 Mio. €).

Davon entfallen rd. 128,6 Mio. € auf den periodischen Bedarf.

| Nachfragepotenzial des Vorhabens 2020 in Mio. € | | | | |
|---|-------------|-------------|--------------|--------------|
| Daten | Zone 1 | Zone 2 | Zone 3 | Gesamt |
| Periodischer Bedarf | 42,2 | 26,3 | 60,1 | 128,6 |
| Aperiodischer Bedarf* | 40,2 | 25,1 | 57,3 | 122,6 |
| Gesamt | 82,4 | 51,4 | 117,3 | 251,2 |
| Quelle: Eigene Berechnungen. *ohne Möbel. | | | | |

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2020 etwa 39.700 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit auf etwa 251,2 Mio. € leicht absinken.

⁵ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern von MB-Research 2018.



5 Untersuchungsbefunde zur Angebotssituation

5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im September 2018 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige, aktualisierende Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands⁶ im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens durchgeführt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine vorhabenrelevante Verkaufsfläche vorgehalten von

rd. 27.000 qm.

Der Schwerpunkt davon entfällt funktionsgerecht auf das Mittelzentrum Diepholz. Umfangreichere Bestände weisen aber v.a. auch Wagenfeld und Barnstorf auf.

| Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Einzelhandels im Einzugsgebiet des Vorhabens* | | | |
|--|---------------------|----------------------|------------------|
| Periodischer Bedarf | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in qm | Umsatz in Mio. € |
| ZVB Innenstadt | 23 | 4.205 | 20,2 |
| Sonderstandort E-Center | 4 | 1.985 | 8,6 |
| Streulage | 14 | 6.030 | 27,8 |
| Zone 1 | 41 | 12.220 | 56,5 |
| ZVB Ortskern Rehden | 5 | 830 | 4,4 |
| Streulage | 10 | 1.275 | 7,0 |
| Zone 2 | 15 | 2.105 | 11,4 |
| ZVB Ortskern Barnstorf | 10 | 2.180 | 9,8 |
| ZVB Ortskern Wagenfeld | 13 | 5.565 | 25,6 |
| Streulage | 25 | 4.880 | 26,1 |
| Zone 3 | 48 | 12.625 | 61,5 |
| Einzugsgebiet gesamt | 104 | 26.950 | 129,5 |

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet. *Das Stadtgebiet von Diepholz verteilt sich auf alle drei Zonen.

Tabelle 5: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

⁶ Unter Nahversorgung werden die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Pflegeartikel und Tiernahrung zusammengefasst.



Ein Maß für die quantitative Ausstattung eines Raums mit Einzelhandelsflächen ist die Verkaufsflächendichte. Stellt man die nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche in Diepholz⁷ als Ansiedlungskommune der Einwohnerzahl gegenüber, errechnet sich eine Verkaufsflächendichte von

rd. 960 qm je Tausend Einwohner.

Diese fällt im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (rd. 550 qm/1.000 Einwohner) deutlich überdurchschnittlich aus und deutet auf eine intensive Wettbewerbssituation hin. Zwar ist die Verkaufsflächendichte noch vor dem Hintergrund der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Diepholz etwas zu relativieren, da Diepholz auch Versorgungsaufgaben für sein ländlich geprägtes (insbesondere östliche) Umland wahrnimmt. Aber selbst für das gesamte Einzugsgebiet liegt die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte noch bei rd. 680 qm je Tausend Einwohner. Insofern besteht schon heute ein Überbesatz an nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche in Diepholz, der das Entwicklungspotenzial erheblich einschränkt.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass sich der Versorgungsauftrag eines Mittelzentrums gemäß LROP 2017 im Bezug auf den periodischen Bedarf nur auf das eigene Stadtgebiet beschränkt (siehe hierzu auch das Bewertungskapitel). Die mittelzentrale Versorgungsfunktion von Diepholz erlaubt nur im aperiodischen Bedarf eine mehr als unwesentliche Kaufkraftabschöpfung aus dem Umland.

Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemärkte und Drogeriefachmärkte) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens.

⁷ In Diepholz werden 12.220 qm nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche vorgehalten.

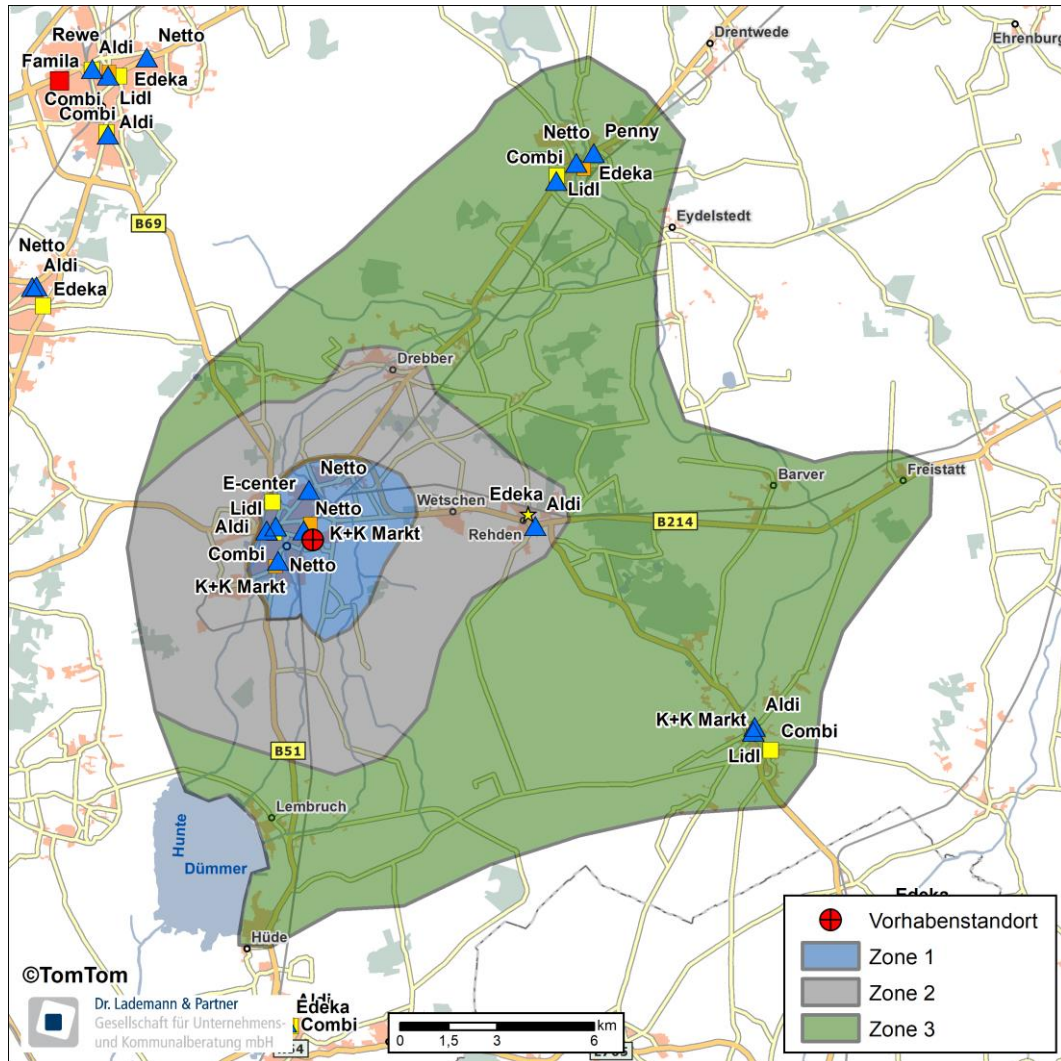


Abbildung 5: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation

Wie der Karte entnommen werden kann, konzentrieren sich die strukturprägenden Lebensmittelanbieter sehr stark auf Diepholz sowie die umliegenden Grundzentren Barnstorf und Wagenfeld. Lediglich in Rehden finden sich im Umland noch weitere strukturprägende Anbieter. Dabei stehen discountorientierte und vollsortimentierte Anbieter in etwa im Gleichgewicht.



Abbildung 6: E-Center in Diepholz



Abbildung 7: Combi in Diepholz



Abbildung 8: K+K in Wagenfeld



Abbildung 9: Edeka in Barnstorf



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

Der Brutto-Umsatz bei den vorhabenrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 129,5 Mio. €.

Auch umsatzseitig betrachtet entfällt der Schwerpunkt auf die Stadt Diepholz.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 4.800 € je qm Verkaufsfläche und wird dabei aufgrund der intensiven lokalen sowie regionalen⁸ Wettbewerbssituation trotz einer Reihe besonders umsatzstarker Anbieter (wie z.B. die Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl) gedämpft.

Die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität⁹ in Diepholz liegt aktuell bei rd. 135 % und deutet damit auf erhebliche Nachfragezuflüsse aus umliegenden Gemeinden hin. Für das Einzugsgebiet insgesamt ergibt sich eine durchschnittliche nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von rd. 101 %. Auch aus diesen Zahlen lässt sich keine Versorgungslücke oder ein wesentliches Ausbaupotenzial ableiten.

Auf einer vorhabenrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 27.000 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 129,5 Mio. € Umsatz generiert. Sowohl die hohe Verkaufsflächendichte als auch die Einzelhandelszentralität weisen auf eine intensive Wettbewerbssituation hin. Ausbaupotenziale sind nicht zu erkennen – eher ist schon heute von einer Überausstattung an nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche auszugehen.

⁸ In den umliegenden Orten Vechta, Damme und Lohne bestehen bereits Familia-Märkte.

⁹ Die Zentralität ergibt sich aus der Gegenüberstellung der vor Ort getätigten Umsätze und der vor Ort vorhandenen Nachfrage.



5.2 Analyse der städtebaulichen Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen

5.2.1 Innenstadt Diepholz

Die Innenstadt von Diepholz stellt den gewachsenen zentralen Versorgungsbe- reich dar. Dieser umfasst die historische Kernstadt um die Lange Straße zwischen St. Nicolai und dem „Bremer Eck“ sowie die angrenzenden Bereiche. Im Westen reicht der zentrale Versorgungsbereich (ZVB) entlang der Steinstraße über die Lohne hinaus und schwenkt in die Flöthestraße ein. Im Osten verläuft die Grenze dynamisch entlang der Niedersachsenstraße und der Prinzhornstraße. Den nörd- lichen Abschluss bildet die ehemalige Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 214, ent- lang der Möllerstraße und der Hindenburgstraße.

Über die Bundesstraßen 51, 69 und 214 ist die Innenstadt sehr gut aus dem gesamten Einzugsbereich zu erreichen. Für den ruhenden Verkehr wird auf meh- reren Parkplätzen sowie einem zentralen Parkhaus ein umfangreiches Angebot an Stellplätzen vorgehalten. Die sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit schließt auch den öffentlichen Nahverkehr mit ein. Neben mehreren Buslinien, welche das Zentrum direkt ansteuern, wird der nahe gelegene Bahnhof Diepholz vom Regio- nal- und Fernverkehr bedient.

Die Hauptgeschäftslage des ZVB konzentriert sich auf die Lange Straße, welche zwischen Mühlenstraße und Wellestraße sowie im Bereich der Kolkstraße zur Fußgängerzone ausgestaltet ist. Aufgrund der städtebaulich kompakten Struktur im historischen Ortskern zeichnet sich der Einzelhandelsbesatz hier durch über- wiegend kleinteilig strukturierte Fachgeschäfte aus. Der Branchenmix und die Betreiberstruktur spiegeln mit einem relativ hohen Anteil inhabergeführter Ge- schäfte das charakteristische Bild eines ländlich geprägten Mittelzentrums wider. Daneben treten auch typische Filialisten aus dem Bekleidungssegment, wie z.B. Ernsting's Family, Gina Laura und Esprit, in den Vordergrund. Als Magnetbetriebe fungieren C&A sowie das Kaufhaus Ceka.

Im nördlichen Teil der Langen Straße lichtet sich das Einzelhandelsangebot und erreicht auch qualitativ nicht die Attraktivität der Fußgängerzone. Vereinzelt zum Teil aber auch größere Ladenleerstandsflächen deuten hier einen Hand- lungsbedarf an. In rückwärtiger Lage schließt der Lappenberger Rott an. Neben dem Schuhhaus Deichmann und einem Rossmann-Drogeriefachmarkt ist hier vor allem discountorientierter Einzelhandel angesiedelt.



Abbildung 10: Innenstadt Diepholz – Fußgängerzone in der Langen Straße

Etwas abseits der Hauptgeschäftslage befindet sich mit einem Combi-Verbrauchermarkt, einem Aldi-Lebensmitteldiscounter sowie einem Euronics-Elektronikfachmarkt an der Flöthestraße noch ein agglomerierter Einzelhandelsstandort für Großflächenformate im Innenstadtbereich, der den kleinteiligen Einzelhandelsbesatz in der Fußgängerzone ergänzt und maßgeblich den Nahversorgungsauftrag der Innenstadt ausfüllt.

Die Innenstadt von Diepholz verfügt im Kern über eine kompakte Nutzungsstruktur mit einem durchschnittlichen Branchenmix. Insbesondere im Zusammenspiel mit dem Standort an der Flöthestraße kann die Innenstadt ihre Versorgungsfunktion erfüllen. Der Bereich rund um den Lattenberger Rott weist jedoch einige städtebauliche Defizite auf.



5.2.2 Ortskern Barnstorf

Die Samtgemeinde Barnstorf liegt rund 15 km nördlich von Diepholz. Im historischen Ortskern des Flecken Barnstorf agiert als großflächiger Lebensmittelanbieter ein Edeka-Markt in der Friedrich-Plate-Straße. Ergänzt wird dieses Angebot entlang der Langen Straße und der Bahnhofstraße durch kleinere Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie kleine Fachgeschäfte des aperiodischen Bedarfs. Am Einkaufszentrum Berliner Platz befinden sich zudem mit einem Kik-Bekleidungsdiscounter, einem Ernsting's-Bekleidungsfilialisten sowie einem Getränkefachmarkt auch etwas größere Anbieter.

Etwas abseits des Zentrums gelegen, sind in der Langen Straße noch ein Penny-Markt sowie westlich der Hunte ein Netto-Lebensmitteldiscounter verortet. Insgesamt wird der Ortskern des Grundzentrums Barnstorf seiner zugewiesenen Versorgungsfunktion gerecht.



Abbildung 11: Ortskern Barnstorf

Am Ortseingang befindet sich zudem ein leistungsfähiger Verbundstandort aus einem Lidl-Lebensmitteldiscounter und einem Combi-Verbrauchermarkt. Seiner grundzentrale Versorgungsfunktion wird der Einzelhandelsbesatz in Barnstorf damit gerecht.



5.2.3 Ortskern Wagenfeld

Rund 20 km südwestlich von Diepholz liegt die Einheitsgemeinde Wagenfeld. Im Ortskern von Wagenfeld befindet sich „Am Markt“ ein leistungsfähiger Verbundstandort aus zwei Lebensmitteldiscountern, einem kleinen Verbrauchermarkt sowie einem Drogeriefachmarkt und einem Textildiscounter. Entlang der Hauptstraße reihen sich überwiegend kleinflächige, inhabergeführte Geschäftslagen des aperiodischen Bedarfsbereichs, ergänzt durch kleinere Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Als markante Betriebe sind das Einrichtungshaus Dehlfing sowie das Bettenstudio Scheland zu erwähnen. Im Kreuzungsbereich mit der Mindener Straße liegt das Kaufhaus Magro, welches neben den Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels als ein Magnetbetrieb fungiert. Etwas weiter östlich ist in der Mindener Straße noch ein Combi-Verbrauchermarkt verortet.

Der Ortskern von Wagenfeld zeigt überwiegend wettbewerbsfähige Besitzstrukturen an Vollsortimentern und Discountern im periodischen Bedarfsbereich. Mit dem Kaufhaus Magro befindet sich zudem ein weiterer Magnetbetrieb im Ortskern von Wagenfeld. Seiner grundzentralen Versorgungsfunktion wird der Ortskern damit gerecht.



Abbildung 12: Ortskern Wagenfeld



5.2.4 Ortskern Rehden

Mit rund 8 km Entfernung liegt das Grundzentrum Rehden im Osten von Diepholz dem geplanten Famila-Verbrauchermarkt am nächsten. Im historischen Ortskern befindet sich ein Edeka-Markt, der allerdings nur über eine für diesen Betriebs-typ eher unterdurchschnittliche Verkaufsfläche verfügt. Der sichtbare Modernisierungsstau hat auch Auswirkungen auf die Performance des Marktes, die als eingeschränkt zu beurteilen ist. Um den Edeka-Markt gruppieren sich neben einer Volksbank und einer Apotheke noch zwei kleine Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Am östlichen Ortsausgang ist zudem noch ein Aldi-Lebensmitteldiscounter verortet.

Aufgrund der räumlichen Nähe zu Diepholz ist die Versorgungsfunktion des Grundzentrums auf Nahversorgungsaufgaben beschränkt. Dabei ist die Funktionsfähigkeit des Ortskerns in starkem Maße vom Ankerbetrieb Edeka abhängig, der als wesentlicher Frequenzbringer einzuordnen ist.



Abbildung 13: Edeka-Markt im Ortskern Rehden

Die Ortskerne der umliegenden Grundzentren sind als funktionsfähig einzustufen. Im Falle von Rehden hängt die Versorgungsfunktion jedoch maßgeblich an dem vorhandenen Edeka-Markt, der aktuell nur suboptimal aufgestellt ist.



6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

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

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

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

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

Für das Vorhaben ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 5 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund der Fokussierung auf einen Lebensmittelanbieter im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1 liegt dieser bei rd. 15 %.

| Marktanteile des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung* | | | | |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Periodischer Bedarf | Zone 1 | Zone 2 | Zone 3 | Gesamt |
| Marktpotenzial (Mio. €) | 42,2 | 26,3 | 60,1 | 128,6 |
| Umsatz Vorhaben (Mio. €) | 6,4 | 3,1 | 1,7 | 11,2 |
| Marktanteile | 15% | 12% | 3% | 9% |
| Aperiodischer Bedarf | | | | |
| Marktpotenzial (Mio. €) | 40,2 | 25,1 | 57,3 | 122,6 |
| Umsatz Vorhaben (Mio. €) | 0,5 | 0,2 | 0,1 | 0,8 |
| Marktanteile | 1% | 1% | 0% | 1% |
| Gesamt | | | | |
| Marktpotenzial (Mio. €) | 82,4 | 51,4 | 117,3 | 251,2 |
| Umsatz Vorhaben (Mio. €) | 6,9 | 3,3 | 1,9 | 12,0 |
| Marktanteile | 8% | 6% | 2% | 5% |
| Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze. | | | | |

Tabelle 6: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets



Unter Berücksichtigung zusätzlicher diffuser Streuumsätze von etwa 10 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.100 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 13,2 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 12,4 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen Bedarf entfällt.

| Umsatzstruktur des Vorhabens (nach Vorhabenrealisierung) | | | |
|---|-----------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Branchenmix | Verkaufsfläche in qm | Flächenproduktivität* | Umsatz in Mio. € |
| Verbrauchermarkt | 2.706 | 4.300 | 11,7 |
| davon periodischer Bedarf | 2.436 | 4.500 | 11,0 |
| davon aperiodischer Bedarf | 270 | 2.700 | 0,7 |
| Getränkemarkt | 314 | 1.800 | 0,6 |
| Ergänzende Ladeneinheiten | 200 | 4.900 | 1,0 |
| davon periodischer Bedarf | 150 | 5.500 | 0,8 |
| davon aperiodischer Bedarf | 50 | 3.000 | 0,2 |
| Gesamt | 3.220 | 4.100 | 13,2 |
| davon periodischer Bedarf | 2.900 | 4.300 | 12,4 |
| davon aperiodischer Bedarf | 320 | 2.700 | 0,9 |

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers

Tabelle 7: Umsatzstruktur des Vorhabens

Für das Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 5 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 13,2 Mio. €, davon rd. 12,4 Mio. € im periodischen Bedarf.



6.2 Wirkungsprognose

6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Wirkungsprognose wird untersucht, wie sich der prognostizierte Umsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2020 voll versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentrale Versorgungsbereiche, Streulagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort. Daneben ist zu berücksichtigen, dass ein stärker agglomerierter Standort tendenziell weniger von einem Ansiedlungsvorhaben betroffen ist.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind nicht direkt am Marktanteil ablesbar; vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Sowohl das Vorhaben (in Höhe des zu erwartenden Marktanteils) als auch die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt¹⁰ von einer Marktschrumpfung infolge der Bevölkerungsabnahme betroffen sein. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, reduziert allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit wirkungsverschärfend zu berücksichtigen.
- Wirkungsmildernd schlägt zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zu Gute gekommen sein. Vielmehr lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um. Angesichts der hohen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelszentralität und der damit

¹⁰ Das Einwohnerwachstum in der Zone 1 kann die Einwohnerrückgänge in den Zonen 2 und 3 nicht vollständig kompensieren.



verbundenen schon heute sehr hohen Nachfragebindung in Diepholz, wird dieser Effekt aber überschaubar sein.

- Die in den Zonen 1 und 3 des Einzugsgebiets vorhandenen Betriebe profitieren derzeit von Zuflüssen aus den angrenzenden Bereichen (v.a. aus der Zone 2). Von diesen Zuflüssen kann das Vorhaben einen Teil auf sich umlenken, was sich wirkungsverschärfend auf die Betriebe innerhalb der Zonen 1 und 3 des Einzugsgebiets auswirkt. Dieser Effekt wird wirkungsverschärfend mit berücksichtigt, sofern die Zentralität einer Einzugsgebietszone über 100 % liegt, d.h. die Nachfragezuflüsse die Nachfrageabflüsse deutlich übersteigen. Dies ist in den Zonen 1 und 3 der Fall.

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

Die Wirkungen des Vorhabens im Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf) werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den Marktanteilszuwachs, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteil von unter 1 % bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.



6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Umsatz von rd. 11,1 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze). Wirkungsschärfend ist insgesamt zu berücksichtigen, dass sowohl das Vorhaben selbst als auch die bereits vorhandenen Betriebe von einer Marktschrumpfung aufgrund von Bevölkerungsverlusten im Einzugsgebiet betroffen sind (<0,1 Mio. €). Unter zusätzlicher Berücksichtigung der veränderten Nachfrageströme (Rückholung und Umlenkung von Kaufkraftzu- und -abflüssen) beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 10,7 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 8,3 %.

Die Umsatzumverteilungswirkungen wirken sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Kern- und Nahbereichs (Zonen 1 und 2) mit 11 bis 14 % deutlich höher ausfallen als im Fernbereich (Zone 3) mit rd. 3 %.

Am stärksten von dem Vorhaben betroffen sind aufgrund der Angebotsüberschneidungen und der räumlichen Nähe vor allem die typgleichen/-ähnlichen Anbieter im Stadtgebiet von Diepholz (E-Center, Combi und K+K-Märkte). Aber auch der Ortskern von Rehden wird aufgrund der sehr guten Anbindung zum Vorhabenstandort einen vergleichsweise hohen Umsatzrückgang zu erwarten haben.

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



| Wirkungsprognose des Ansiedlungsvorhabens in Diepholz (2020) | | | | | | | | | | | | |
|--|-------------------|------------------------------|--------------|------------------|------------------------|--------------|------------------|---------------------------|----------------------------|-------------|------------------|--------------|
| Periodischer Bedarf | ZVB Innenstadt | Sonderstandort rTE-Center | Streulage | Zone 1 Gesamt | ZVB Ortskern Rehden | Streulage | Zone 2 Gesamt | ZVB Ortskern Barnstorf | ZVB Ortskern Wagentfeld | Streulage | Zone 3 Gesamt | Gesamt |
| Vorhabensumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt) in Mio. € | 2,24 | 1,03 | 3,16 | 6,42 | 1,27 | 1,82 | 3,09 | 0,24 | 0,69 | 0,67 | 1,61 | 11,12 |
| zzgl./ abzgl. Wirkungsmilderung/ -verschärfung durch Marktwachstum zu Gunsten des Vorhabens in Mio. € | -0,02 | -0,01 | -0,03 | -0,07 | 0,01 | 0,01 | 0,01 | 0,00 | 0,01 | 0,01 | 0,01 | -0,05 |
| zzgl./ abzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktwachstum/ -schumpfung in Mio. € | -0,13 | -0,06 | -0,18 | -0,38 | 0,02 | 0,02 | 0,04 | 0,06 | 0,17 | 0,17 | 0,40 | 0,07 |
| abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen in Mio. € | -0,11 | -0,05 | -0,16 | -0,32 | -0,76 | -1,09 | -1,85 | -0,02 | -0,07 | -0,07 | -0,16 | -2,33 |
| zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen in Mio. € | 0,64 | 0,30 | 0,91 | 1,85 | | | | 0,00 | 0,01 | 0,01 | 0,03 | 1,85 |
| Umverteilungsrelevanter Vorhabensumsatz (bereinigt) in Mio. € | 2,61 | 1,20 | 3,70 | 7,51 | 0,53 | 0,76 | 1,29 | 0,28 | 0,81 | 0,79 | 1,89 | 10,69 |
| Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels | 13,0% | 14,0% | 13,3% | 13,3% | 12,0% | 10,8% | 11,3% | 2,9% | 3,2% | 3,0% | 3,1% | 8,3% |

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

Tabelle 8: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens



Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Ansiedlung des Familia-Markts erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 8 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal 13 bis 14 % innerhalb von Diepholz zu erwarten. Aber auch für Rehden muss noch mit Umsatzrückgängen von etwa 11 % gerechnet werden.



7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben in Diepholz mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von 3.220 qm ist Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO, in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den Bestimmungen der Landesplanung in Niedersachsen bzw. der Regionalplanung im Landkreis Diepholz.

Das Verwaltungsgericht Hannover hat im Urteil vom 23.01.2018 das regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Diepholz (RROP) aufgrund von Formfehlern im Beteiligungsverfahren für rechtsungültig erklärt. Um die Rechtswirksamkeit des RROP wiederzuerlangen, wiederholt der Landkreis Diepholz das Beteiligungsverfahren zum 2. RROP-Entwurf. Somit sind aktuell lediglich die Zielsetzungen der Landesplanung aus dem Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017) zu berücksichtigen.

Demnach sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien für die Zulässigkeit des hier zu prüfenden Vorhabens von Bedeutung:

LROP 2017 - 2.3 Ziffer 01

Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.

LROP 2017 - 2.3 Ziffer 02

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 09 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).



LRÖP 2017 - 2.3 Ziffer 03 (Kongruenzgebot grundzentral)

In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).

Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabensumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde. Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.

Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren.

LRÖP 2017 2.3 Ziffer 04 (Konzentrationsgebot)

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.

LRÖP 2017 2.3 Ziffer 05 (Integrationsgebot)

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

LRÖP 2017 2.3 Ziffer 07 (Abstimmungsgebot)

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen. Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. Zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen in Grenzräumen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsener Strukturen erfolgen.

LRÖP 2017 2.3 Ziffer 08 (Beeinträchtigungsverbot)

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



Weitere Belange der Raumordnung und Landesplanung (Natur und Umwelt, Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Wohnen, Landschaft etc.) sind nicht Gegenstand dieser v.a. marktanalytischen Untersuchung.

Darüber hinaus ist nach den Bestimmungen des BauGB zu prüfen, ob das Vorhaben negative Auswirkungen auf die Entwicklung und Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche sowie auf die verbrauchernahe Versorgung hat.

7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung

Das „Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot“, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des Zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab. Danach ist ein neues Einzelhandelsgroßprojekt zulässig, wenn sein Einzugsgebiet in etwa dem Verflechtungsraum der Standortgemeinde sowie der Bevölkerungszahl resp. der sortimentspezifischen Kaufkraft entspricht, d.h. nicht wesentlich über diesen hinausgeht. Das Vorhaben muss zudem funktional der Aufgabe des Zentralen Orts entsprechen. Das Zentralitätsgebot stellt auf die Bündelung von Einzelhandelsgroßprojekten in zentralen Orten ab.

Diepholz ist gemäß dem LROP Niedersachsen 2017 als Mittelzentrum ausgewiesen. Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Stadt demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet. Das Vorhaben ist schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dient somit hauptsächlich der zukunftsfähigen Absicherung der Grundversorgung. Der Vorhabenstandort befindet sich zudem noch innerhalb des im RROP abgegrenzten zentralen Siedlungsgebiets, was zwingende Voraussetzung für den großflächigen Einzelhandel ist, um dem Konzentrationsgebot zu entsprechen.

Das prospektive Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich neben Diepholz auch über die angrenzenden Gemeinden Drebber, Barnstorf, Dickel, Wetschen, Rehden, Barver, Wagenfeld, Hemsloh, Lembruch und Hüde sowie Teile von Eydelstedt und Freistatt und geht damit deutlich über das Stadtgebiet bzw. den grundzentralen Verflechtungsbereich hinaus.

Gemäß den Vorgaben aus dem LROP darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente auch in Mittel- und Oberzentren den grundzentralen Verflechtungsbereich nicht mehr als unwesentlich überschreiten. Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist dabei stets das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet. Eine wesentliche Überschreitung liegt vor, wenn mehr als 30 % des Vorhabenum-



satzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde – also außerhalb von Diepholz.

Für den Famila-Markt ist nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner von folgender Umsatzherkunft auszugehen (siehe hierzu auch Tab 6):

- Zone 1 (Diepholz) = 52 % des Vorhabenumsatzes
- Zone 2 (Diepholz¹¹ und nahes Umland) = 25 % des Vorhabenumsatzes
- Zone 3 (Diepholz¹² und weiteres Umland) = 13 % des Vorhabenumsatzes
- Streuumsätze (außerhalb des Einzugsgebiets bzw. außerhalb von Diepholz) = 10 % des Vorhabenumsatzes

Daraus folgt, dass etwa 61 % des Vorhabenumsatzes mit Kunden generiert werden, die in Diepholz ihren Wohnsitz haben. Die restlichen 39 % des Vorhabenumsatzes rekrutieren sich aus Umlandkunden sowie aus Streukunden (Personen die außerhalb des Einzugsgebiets leben, z.B. Pendler und Durchreisende). Der 70-30 %-Regelvermutung zur Feststellung der Kompatibilität mit dem Kongruenzgebot wird damit nicht entsprochen. Das Vorhaben verstößt gegen das Kongruenzgebot.

Dies lässt sich auch anhand der Zentralitätswerte ableiten. Die Vorhabenrealisierung würde zu einem weiteren Zentralitätsanstieg unter Berücksichtigung der Umverteilungseffekte von aktuell 135 % auf künftig 145 % führen. Etwa 45 % des Umsatzes im periodischen Bedarf in Diepholz würden damit mit Kunden aus dem Umland generiert werden. Dies deutet daraufhin, dass Diepholz seine zugewiesene Versorgungsfunktion im Hinblick auf den periodischen Bedarf zu Lasten der Umlandzentren deutlich überschreitet, wozu das Vorhaben ein großen Beitrag leisten würde.

Das Vorhaben wird dem Konzentrationsgebot gerecht. Dem Kongruenzgebot wird das Vorhaben jedoch nicht gerecht, da rd. 39 % des Vorhabenumsatzes mit Kunden generiert wird, die außerhalb von Diepholz leben und die 70-30 %-Regelung damit nicht eingehalten wird.

¹¹ Einwohneranteil Diepholz = 35 %

¹² Einwohneranteil Diepholz = 4 %



7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

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

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

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

Das Vorhaben wird eine prospektive Umsatzumverteilungsquote im Einzugsgebiet von im Schnitt rd. 8 % auslösen. Bezogen auf die Zonen 1 und 2 liegen die Quoten jedoch zwischen 11 und 14 %. Der kritische 10 %-Schwellenwert wird damit im Kern- und Nahbereich deutlich überschritten.

Bei der Analyse der Angebotssituation wurde festgestellt, dass Diepholz bereits heute über eine sehr hohe nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte und Einzelhandelszentralität verfügt, die auf eine intensive Wettbewerbssituation schließen lässt. Die Vorhabenrealisierung würde die Situation noch weiter verschärfen und einen weiteren Zentralitätsanstieg unter Berücksichtigung der Umverteilungseffekte von aktuell 135 % auf künftig 145 % zur Folge haben. Die



nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte würde von rd. 960 qm je Tausend Einwohner auf rd. 1.180 qm je Tausend Einwohner ansteigen und damit mehr als doppelt so hoch ausfallen wie der Bundesschnitt. Dies ist nicht nur ein eindeutiger Beleg für einen Überbesatz an Verkaufsfläche, sondern zeigt auch, dass die Bestandsbetriebe einer intensiven Wettbewerbssituation ausgesetzt sind, die sich durch das Familia-Vorhaben noch erheblich verschärfen würde. Bei einem Umsatzrückgang im Diepholzer Bestandseinzelhandel von 13 bis 14 % muss angesichts dieser Ausgangslage davon ausgegangen werden, dass es im Falle der Vorhabenrealisierung zu Geschäftsaufgaben kommen wird. Die geplante Ansiedlung von Familia in einer Größenordnung von 3.320 qm wird demnach zu mehr als unwesentlichen Auswirkungen führen und einen Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot mit sich bringen.

Diese Auswirkungen können auch eine städtebauliche Relevanz haben. So befindet sich mit einem Combi-Verbrauchermarkt ein typähnlicher Anbieter in der Diepholzer Innenstadt, von dem eine frequenzerzeugende Wirkung sowie eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den gesamten Innenstadtbereich ausgeht. Aufgrund der Angebotsüberschneidungen und der unmittelbaren räumlichen Nähe muss davon ausgegangen werden, dass der Combi-Markt infolge der Familia-Ansiedlung stark unter Druck geraten wird. Eine Betriebsaufgabe von Combi kann angesichts des prognostizierten Umsatzrückgangs von etwa 13 % nicht mehr ausgeschlossen werden. Dies würde die Funktionsfähigkeit der Innenstadt erheblich beeinträchtigen, da damit einer der wesentlichen Magnetbetriebe ‚wegbrechen‘ würde und es im Kernbereich der Innenstadt keinen Vollversorger mehr geben würde, der den entsprechenden Versorgungsauftrag für die Innenstadt wahrnehmen könnte. Der Familia-Standort könnte diese Funktion nur sehr eingeschränkt übernehmen, da er vom Kernbereich der Innenstadt aufgrund der Entfernung und der Barrierewirkung durch die Bahntrasse deutlich abgekoppelt ist und es keine räumliche-funktionalen Bezüge zueinander gibt.

Auch die außerhalb der Innenstadt gelegenen Lebensmittelanbieter (insbesondere die typähnlichen Verbrauchermärkte EDEKA und K+K) würden durch das Familia-Vorhaben erheblich unter Druck geraten. Dabei handelt es sich um Betriebe, die für die wohnortnahe Versorgung eine wichtige Rolle spielen (E-Center für das nördliche Stadtgebiet, K+K Willenberg für das südliche Stadtgebiet) und damit sowohl über die Raumordnung als auch über das BauGB einen Schutzanspruch genießen. Bei prognostizierten Umsatzrückgängen von rd. 13 % für das E-Center und die Streulagen können Betriebsaufgaben nicht mehr ausgeschlossen werden, was das Entstehen von räumlichen Lücken in der Nahversorgung zur Folge hätte und damit ebenfalls einen Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot bedeutet.



Raumordnerisch sind vor allem die Auswirkungen auf das östlich gelegene Grundzentrum Rehden relevant. Hier ist aufgrund der sehr guten Anbindung des Vorhabenstandorts über die B 214 in Richtung Rehden mit einem ebenfalls vergleichsweise hohen Umsatzrückgang bezogen auf den Ortskern von rd. 12 % zu rechnen. Am stärksten betroffen ist dabei der für die Versorgungsfunktion des Ortskerns von maßgeblicher Bedeutung stehende EDEKA-Supermarkt.

Mit einem Verkaufsflächenangebot von etwa 700 qm im periodischen Bedarf ist dieser Markt als Vollversorger nur sehr klein dimensioniert und kann sich als Vollversorger nicht mehr adäquat am Markt positionieren. Eine Modernisierung und Optimierung der Verkaufsfläche ist dringend notwendig, um den Markt zukunftsfähig aufstellen zu können und als Magnetbetrieb für den Ortskern sowie als maßgeblichen Nahversorger für das Grundzentrum abzusichern. Die Entwicklungsmöglichkeiten für den EDEKA-Markt werden sich durch das Familia-Vorhaben allerdings erheblich einschränken, so dass angesichts der zu erwartenden Umsatzrückgänge von etwa 11 % eher von einem Marktaustritt als von einer Marktertüchtigung ausgegangen werden muss. Dies hätte sowohl eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Ortskerns sowie einer Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung zur Folge. Und auch die grundzentrale Versorgungsfunktion von Rehden insgesamt würde durch die Aufgabe von EDEKA beeinträchtigt werden, da es dann in Rehden nur noch einen Discounter (Aldi), aber keinen Vollversorger mehr geben würde.

Die sonstigen Grundzentren im Umland werden durch das Vorhaben aufgrund der größeren räumlichen Entfernung und der eigenen, überwiegend leistungsfähigen Nahversorgungstrukturen deutlich schwächer betroffen sein. Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Grundzentren Wagenfeld und Barnstorf können weitgehend ausgeschlossen werden. Raumordnerische Verwerfungen sind diesbezüglich nicht zu erwarten.

Im Bereich der ergänzenden aperiodischen Sortimente erreicht das Familia-Vorhaben einen moderaten Marktanteil von rd. 1 %. Negative Auswirkungen sind angesichts dieses geringen Marktanteils nicht zu erwarten und können auch ohne detaillierte Wirkungsprognose ausgeschlossen werden, da es hier nur um ergänzende Randsortimente in einer überschaubaren Größenordnung geht.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche und/oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann unter der Annahme eines etwa 3.320 qm großen Familia-Verbrauchermarkts nicht mehr



ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit nicht gerecht.

7.4 Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Städtebaulich integrierte Lagen im Sinne des LROP stehen im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB.

Über ein vollständiges Einzelhandels- oder Zentrenkonzept, aus denen sich die zentralen Versorgungsbereiche ergeben, verfügt die Stadt Diepholz nicht. Es gibt allerdings ein Gutachten aus 2015 der GfK, in dem die zentralen Versorgungsbereiche abgegrenzt worden sind und eine Sortimentsliste zur Bestimmung der Zentrenrelevanz der Sortimente aufgestellt wurde. Üblicherweise werden die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Aufstellung einer Sortimentsliste auf der Basis einer gesamtstädtischen und strategischen Untersuchung zum Einzelhandel im Sinne eines Einzelhandels- und/oder Zentrenkonzepts vorgenommen. Eine isolierte Betrachtung, wie sie hier vorliegt, die noch dazu im engen zeitlichen und thematischen Zusammenhang mit der Vorhabenplanung durchgeführt worden ist, stellt somit eher eine interessengeleitete Ausarbeitung als ein ganzheitliches und abgewogenes städtebauliches Entwicklungskonzept dar.

Gemäß dieser Ausarbeitung aus dem Jahre 2015 befindet sich der Vorhabenstandort innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Stadtzentrum/Innenstadt und ist dabei als Innenstadterweiterung Ost eingeordnet. Formal liegt der Standort also innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, womit das Integrationsgebot erfüllt wäre.

Faktisch liegt der Vorhabenstandort gleichwohl deutlich vom Innenstadtkernbereich abgegrenzt. Die Entfernung zu den Ausläufern des Kernbereichs beträgt bereits 700m. Der Verlauf der Bahnlinie fungiert noch zusätzlich als Barriere, sodass ein räumlich-funktionales Zusammenwirken zwischen Innenstadtkernbereich und Vorhabenstandort nicht eintreten wird. Die Ausweisung des Vorhabenstandorts als Teil des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt muss daher deutlich in Frage gestellt werden.



Der Vorhabenstandort ist zwar formal als Teil des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt ausgewiesen und erfüllt damit das Integrationsgebot. Faktisch ist der Vorhabenstandort aufgrund der räumlichen Entfernung und der Barrierewirkung durch die Bahnlinie aber räumlich-funktional nicht an den Kernbereich der Innenstadt angebunden.



8 Fazit

Auf einem östlich des Bahnhofs gelegenen Grundstück in der niedersächsischen Stadt Diepholz ist die Ansiedlung eines Familia-Verbrauchermarkts mit einem Getränkemarkt und weiteren ergänzenden Ladeneinheiten in einer Größenordnung von insgesamt 3.220 qm (zzgl. Vorkassenbereich und Windfang) geplant.

Das prospektive Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst rd. 39.800 Personen. Für das Vorhaben ist von einem Umsatzvolumen in Höhe von rd. 13,2 Mio. € auszugehen, wovon rd. 12,4 Mio. € auf den periodischen Bedarf entfallen werden. Damit erreicht das Vorhaben einen Marktanteil von bis zu 15 % in der Zone 1 des Einzugsgebiets (bezogen auf den periodischen Bedarf).

Diepholz weist eine deutlich über dem Durchschnitt liegende nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte von rd. 960 qm / 1.000 Einwohner auf. Auch die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität fällt mit rd. 135 % vergleichsweise hoch aus. Dies deutet bereits heute auf einen Überbesatz an nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche sowie auf eine sehr intensive Wettbewerbssituation hin, die sich mit der Familia-Ansiedlung noch verschärfen würde.

Nach den Ergebnissen der Wirkungsprognose wird es innerhalb von Diepholz zu einer Umsatzumverteilungsquote rd. 13 % kommen. Angesichts der intensiven Wettbewerbssituation muss von vorhabeninduzierten Betriebsaufgaben ausgegangen werden. Gefährdet ist dabei insbesondere auch der typgleiche Combi-Markt, der für die Innenstadt eine wichtige Magnetfunktion übernimmt und die Nahversorgungsfunktion der Innenstadt maßgeblich bestimmt. Aber auch Verbrauchermärkte in Streulagen, die einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Grundversorgung leisten (EDEKA, K+K) sind durch das Familia-Vorhaben angesichts der zu erwartenden Umsatzrückgänge unter Berücksichtigung der intensiven Wettbewerbssituation in ihrem Fortbestand gefährdet.

Angesichts von prognostizierten Umsatzrückgängen von etwa 12 % ist auch der EDEKA-Supermarkt im nahegelegenen Grundzentrum Rehden gefährdet, der für die Versorgungsfunktion des Ortskerns sowie für die verbrauchernahe Versorgung maßgeblich ist und auch einen wichtigen Beitrag zur Ausübung der grundzentralen Versorgungsfunktion Rehdens insgesamt leistet. Eine Ertüchtigung und Modernisierung des Marktes ist zur zukunftsfähigen Absicherung dieses Nahversorgers eigentlich unabdingbar, wird durch das Familia-Ansiedlungsvorhaben aber in Frage gestellt.



Insgesamt ist somit festzuhalten, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich/raumordnerisch relevante Folgewirkungen nicht mehr ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot entspricht das Vorhaben daher nicht.

Auch dem Kongruenzgebot wird das Vorhaben nicht gerecht. Mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes werden von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraums kommen. Das Einzugsgebiet überschreitet den relevanten Verflechtungsbereich von Diepholz in Bezug auf die periodischen Sortimente damit mehr als unwesentlich.

Das Integrationsgebot kann zwar formal eingehalten werden. Allerdings basiert die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt, innerhalb dessen der Vorhabenstandort liegt, nicht auf einem ganzheitliche strategischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Faktisch ist der Vorhabenstandort aufgrund der räumlichen Entfernung und der Barrierewirkung durch die Bahnlinie räumlich-funktional nicht an den Kernbereich der Innenstadt angebunden.

Lediglich das Konzentrationsgebot kann als Ziel der Raumordnung erfüllt werden.

Insgesamt kommen Dr. Lademann & Partner daher zu der Bewertung, dass das Vorhaben den Zielen der Raumordnung entgegensteht.

Hamburg, 17.10.2018

Boris Böhm

Albert Schmeer

Dr. Lademann & Partner GmbH