

# Gut-<sup>10/2020</sup> achten

**Stellungnahme zum Plausibilitätsgutachten  
für die Stadt Friesoythe zum Regionalen  
Einzelhandelskonzept für den Landkreis  
Cloppenburg**

# Impressum

---

## AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und  
Föhler Stadtplaner PartGmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-  
nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

### **Standort Dortmund**

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

### **Standort Hamburg**

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

### **Standort Karlsruhe**

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

### **Standort Leipzig**

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43

---

## AUFTRAGGEBER

**Landkreis Cloppenburg**

---

## VERFASSTER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler**

**Jens Nußbaum, M. A.**

**Björn Wickenfeld, M. Sc.**

Dortmund,

06.10.2020

# Inhaltsverzeichnis

|     | KAPITEL                                                                                                         | SEITE     |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1   | <b>Ausgangssituation und Zielsetzung</b>                                                                        | <b>4</b>  |
| 2   | <b>Band I: Allgemeiner Teil</b>                                                                                 | <b>6</b>  |
| 2.1 | Zur Identifizierung von Zentralen Versorgungsbereichen / von städtebaulich integrierten Lagen im Sinne des LROP | 6         |
| 2.2 | Zum Absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen                                                                   | 18        |
| 2.3 | Zur Herleitung der Regionalen Sortimentsliste                                                                   | 23        |
| 2.4 | Zur Herleitung von Mittelzentralen Kongruenzräumen für aperiodische Güter                                       | 29        |
| 2.5 | Zur Herleitung der Raumverträglichkeit von Randsortimentsgrößen                                                 | 47        |
| 3   | <b>Band II: Einordnung des Möbelvorhabens in der Stadt Cloppenburg</b>                                          | <b>55</b> |
| 3.1 | Zur Einordnung des Planvorhabens / Zum Umfang der Untersuchung                                                  | 55        |
| 3.2 | Zur Bewertung des Vorhabens nach dem Kongruenzgebot (LROP Niedersachsen 2017)                                   | 62        |
| 4   | <b>Zusammenfassung</b>                                                                                          | <b>63</b> |

# Ausgangssituation und Zielsetzung

Der Landkreis Cloppenburg hat die Erstellung eines Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) in Auftrag gegeben. Anlassgebend für die Erarbeitung ist ein in Rede stehendes Möbelvorhaben in der Stadt Cloppenburg. Es stellt sich die Frage, inwiefern ein Einzelhandelsgroßprojekt dieser Art i. S. d. LROP 2017 – insbesondere bezogen auf die geplanten zentrenrelevanten Randsortimente – auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig sein kann. Das REHK legt daher einen Fokus auf diese Fragestellung und stellt umfangreiche und verbindliche Entscheidungshilfen sowie Umsetzungsinstrumente für den Landkreis Cloppenburg bereit. Dazu gehören insbesondere:

- der Aufbau und die Entwicklung einer fortschreibbaren regionalen Datenbasis zu den Einzelhandelsstrukturdaten,
- eine konkretisierende Darstellung der städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP für die Städte und Gemeinden im Landkreis,
- die Aufstellung von Leitlinien der künftigen Einzelhandelsentwicklung im Bereich Möbel (und gängigen zentrenrelevanten Randsortimenten) sowie deren Einordnung in den regionalen Kontext,
- die Ableitung einer regionalen Sortimentsliste,
- die Abgrenzung von mittelzentralen Kongruenzräumen für aperiodische Güter für die Mittelzentren Cloppenburg und Friesoythe,
- regional angepasste Konkretisierungen der Ziele der Raumordnung sowie
- eine fundierte Beurteilungsgrundlage (u. a. Ableitung raumverträglicher Randsortimentsgrößenordnungen) für das aktuell diskutierte Möbelvorhaben in Cloppenburg.

Im Rahmen des Beteiligungsprozesses der Behörden und Träger öffentlicher Belange hat die Stadt Friesoythe das Büro Dr. Lademann & Partner beauftragt, eine fachgutachterliche Einschätzung zum Entwurf des REHK (Band I und Band II; Stand: 04.12.2018) zu geben.

Die Stellungnahme von Dr. Lademann & Partner lehnt sich an die Gliederung des REHK an und prüft insbesondere solche Aspekte, die die Stadt Friesoythe unmittelbar tangieren. Stadt + Handel geht im Auftrag des Landkreis Cloppenburg auf die von Dr. Lademann & Partner benannten Punkte im Rahmen des Abwägungsprozesses ein.

## Grundsätzliche Klarstellung zur Aufgabenstellung und Grenze der Betrachtungen im Rahmen der Erstellung des regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Landkreis Cloppenburg

Zu Beginn der Stellungnahme seien einige grundsätzliche Klarstellungen und Hinweise zur Aufgabenstellung und zu den Grenzen des REHK für den Landkreis Cloppenburg formuliert:

- Der Landkreis Cloppenburg hat Stadt + Handel damit beauftragt, zu überprüfen, inwiefern Hinweise dafür vorliegen, dass sich gemäß **Ziel 2.3 Satz 06 b** im LROP „aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept

die **Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments**“ für das in Rede stehende Möbelvorhaben außerhalb der städtebaulich integrierten Lage i. S. d. LROP ergibt.

- Das vorliegende REHK hat damit einen **klaren, inhaltlichen Fokus** auf die oben formulierte Fragestellung. Daraus ergeben sich eine Reihe weiterer **Untersuchungserfordernisse und Anforderungen** an das REHK, u. a. die Ableitung einer regionalen Sortimentsliste, die Betrachtung städtebaulich integrierter Lagen i. S. d. LROP sowie die Untersuchung landkreisweiter Einzelhandelsstrukturen (insb. im Wirkungszusammenhang mit den Randsortimenten des in Rede stehenden Möbelvorhabens).
- Explizit **nicht erforderlich** ist eine Befassung mit in „klassischen“ REHK i. d. R. inkludierten Themen der Nahversorgung (insb. dem großflächigen Lebensmittel- und Drogeriewaren-Einzelhandel), Nahversorgungszentren, weiteren periodischen Bedarfsgütern sowie allgemeinen, regionalen Entwicklungsgrundsätzen für die Einzelhandelsentwicklung im Landkreis Cloppenburg.
- Darüber hinaus ersetzt das REHK **keine vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse** – insbesondere nicht für andere zentrenrelevanten Randsortimente neben GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör<sup>1</sup>, für weitere nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente und für das Hauptsortiment Möbel. Eine Untersuchung der Auswirkungen in diesen Sortimentsbereichen ist aus Sicht von Stadt + Handel im Rahmen des bauleitplanerischen Genehmigungsverfahrens durchzuführen.
- Das REHK beurteilt in der überarbeiteten Fassung **keine weiteren vorhabenbezogenen Fragestellungen**, wie z. B. verkehrliche Aspekte, die Kongruenz zu kommunalen Einzelhandelskonzepten oder die Einhaltung des landesplanerischen Kongruenz- und Konzentrationsgebotes für sämtliche Sortimente.
- Das REHK untersucht **nicht die Gesamtdimensionierung** des Vorhabens. Es finden sich jedoch **deutliche Hinweise** darauf, dass aufgrund der Aussagen zur Raumverträglichkeit der untersuchten Randsortimente das in Rede stehende Möbelvorhaben insgesamt als **überdimensioniert** erscheint.

Diese Klarstellungen und Hinweise sind bei den folgenden, detaillierten Ausführungen zu berücksichtigen.

---

<sup>1</sup> Ausnahme: Für die Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör wurde eine absatzwirtschaftliche und städtebauliche Verträglichkeitsprüfung durchgeführt, um den raumverträglichen Randsortimentsanteil des in Rede stehenden Möbelvorhabens weiter konkretisieren zu können.

Band I des REHK für den Landkreis Cloppenburg befasst sich grundlegend mit den regionalen Einzelhandelsstrukturen, möglichen absatzwirtschaftlichen Potenzialen auf Landkreisebene, der Herleitung einer regionalen Sortimentsliste, der Abgrenzung mittelzentraler Kongruenzräume für aperiodische Güter sowie einer Annäherung an raumverträgliche Randsortimentsgrößen für das in Rede stehende Möbelvorhaben. Insbesondere der letzte Punkt ist für die Berücksichtigung der Ziele der Landesplanung (hier v. a. Ziel 2.3 Satz 06 b<sup>2</sup>) von besonderer Bedeutung.

Im Zuge der Erarbeitung des REHK für den Landkreis Cloppenburg änderten sich die Rahmenbedingungen des Möbelvorhabens mehrfach. In der Entwurfsfassung vom 04.12.2018 wird im REHK für den Landkreis Cloppenburg ein Möbelvorhaben mit insgesamt 34.000 m<sup>2</sup> GVKF (davon 27.000 m<sup>2</sup> GVKF für ein Möbelhaus (im Weiteren: „Einrichtungshaus“) und 7.000 m<sup>2</sup> GVKF für einen Möbelmitnahmemarkt) berücksichtigt.

## 2.1 ZUR IDENTIFIZIERUNG VON ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN / VON STÄDTEBAULICH INTEGRIERTEN LAGEN IM SINNE DES LROP

In der Entwurfsfassung vom 04.12.2018 erfolgte die räumliche Festlegung zentraler Versorgungsbereiche durch die nachrichtliche Übernahme der ZVB-Abgrenzungen aus den vorhandenen kommunalen Einzelhandelskonzepten bzw. in Abstimmung mit den jeweiligen Kommunen. Sofern kein kommunales Einzelhandelskonzept vorhanden ist, wurde eine städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LROP durch Stadt + Handel abgegrenzt. Diese Abgrenzungen wurden im Erarbeitungsprozess mit Vertretern der Kommunalverwaltungen im Kontext von sog. Hearings abgestimmt.

In der überarbeiteten Entwurfsfassung des REHK wird ein ausschließlicher Bezug auf die städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP als relevante Beurteilungsgrundlage für die im REHK vorgenommenen Untersuchungen zu finden sein (s. u.). Folgende ergänzende Anmerkungen sind zunächst hervorzuheben:

- Zur Ableitung von **raumverträglichen Randsortimentsgrößen** und der Herleitung einer **regionalen Sortimentsliste** ist die Abgrenzung städtebaulich integrierter Lagen i. S. d. LROP notwendig.
- Als städtebaulich integrierte Lage i. S. d. LROP wird jeweils der durch Handelsnutzungen sowie zentrenergänzende Funktionen geprägte Teil des **Ortskerns eines Zentralen Ortes** abgegrenzt.
- Im Zuge der Abgrenzung der städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP erfolgt eine **Orientierung** an den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen gemäß der **kommunalen Konzepte (sofern vorhanden und sofern sachgerecht abgegrenzt)**. In diesem Zusammenhang werden die im Kontext der Hearings abgestimmten Änderungsbestrebungen des zuständigen Fachbereiches der jeweiligen Kommune berücksichtigt.

<sup>2</sup> LROP Niedersachsen in der Fassung vom 26.09.2017.

- Aufgrund des **Konzept-Fokus auf aperiodische Güter** (im Speziellen Möbel und die gängigen Randsortimente von Möbelmärkten) werden die in kommunalen Einzelhandelskonzepten ausgewiesenen Nahversorgungszentren aufgrund fehlender Relevanz (Versorgungsfunktion ist eindeutig auf Nahversorgung begrenzt) nach wie vor nicht übernommen. Ebenso erfolgt keine Ausweisung weiterer bzw. Prüfung bestehender Nahversorgungszentren.
- Es sei grundsätzlich darauf hingewiesen, dass die Abgrenzung der städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP eine **wesentliche Gebietskategorisierung für die landesplanerisch konforme Realisierung von großflächigen Einzelhandel** darstellt. Die Abgrenzung sollte im Kontext des § 11 Abs. 3 BauNVO, § 2 Abs. 2 BauGB und § 34 BauGB durch die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches in kommunalen Einzelhandelskonzepten **weiter konkretisiert** werden. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass zum einen ein tatsächlicher (der aktuellen Rechtsprechung genügender) zentraler Versorgungsbereich nicht zwangsläufig die gesamte städtebaulich integrierte Lage i. S. d. LROP umfasst, zum anderen auch jenseits der hier dargestellten Abgrenzungen zentrale Versorgungsbereiche (Nahversorgungszentren) ausgewiesen werden können.

In den folgenden Abschnitten werden zunächst jeweils die gutachterlichen Anmerkungen und Anregungen von Dr. Lademann & Partner synoptisch dargestellt. Anschließend bezieht Stadt + Handel zu den Aussagen dezidiert Stellung.

### Allgemeiner Umgang mit zentralen Versorgungsbereichen

*Aus Sicht von Dr. Lademann & Partner geht aus dem REHK nicht hervor, ob das Ziel besteht, im Landkreis alle zentralen Versorgungsbereiche in einem Dokument zu erfassen, oder aber ob hiermit die städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP als einzig legitimierte Standortlagen für den großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevantem oder zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment abschließend bestimmt werden sollen. Es wird die Frage aufgeworfen, inwiefern sich die aus den kommunalen Einzelhandelskonzepten nachrichtlich übernommenen Nahversorgungszentren einfügen.*

Der Hinweis von Dr. Lademann & Partner ist nachvollziehbar und fließt in die überarbeitete Entwurfsfassung des REHK ein. Übergeordnetes Ziel des REHK ist es, die Raumverträglichkeit der zentrenrelevanten Randsortimente des in Rede stehenden Möbelvorhabens abzuleiten. Zur Beurteilung der regionalen Zentrenrelevanz einzelner Sortimente und der Zentrenprägung sind gemäß LROP die **städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP** die geeignete Bemessungsgrundlage.

Um eine **einheitliche Bemessungsgrundlage** zu gewährleisten, werden in der überarbeiteten Entwurfsfassung des REHK **für jede Kommune** städtebaulich integrierte Lagen i. S. d. LROP (anstelle von zentralen Versorgungsbereichen) dargestellt. Als **wesentliche Grundlage** für die zeichnerische Darstellung der städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP dienen jedoch weiterhin die zentralen Versorgungsbereiche in Form der Innenstadt- und Ortszentren aus den kommunalen Einzelhandelskonzepten (sofern vorhanden und sofern sachgerecht abgegrenzt).

Es sei betont, dass es sich bei der Darstellung der städtebaulich integrierten Lagen im REHK um **keine abschließende, planerische Festsetzung** des Landkreises

Cloppenburg handelt. Die dargestellten städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP beruhen auf den **aktuellen Gegebenheiten sowie Einzelhandels- und Infrastrukturen** und können zukünftig vom Landkreis Cloppenburg weiter konkretisiert und angepasst werden. Daher werden Sie in der überarbeiteten Entwurfsfassung als **nicht parzellenscharfer** Lagebereich dargestellt. Sie dienen als Bemessungsgrundlage für die im REHK behandelten Fragestellungen. Es obliegt dem Landkreis Cloppenburg, inwiefern er diese Abgrenzung zukünftig in Form von Versorgungskernen in das regionale Raumordnungsprogramm als Festsetzung übernimmt.

Für Kommunen, die im Bearbeitungszeitraum über kein kommunales Einzelhandelskonzept verfügten, wurde bereits in der vorliegenden Fassung des REHK ein fachgutachterlicher Vorschlag für eine städtebaulich integrierte Lage i. S. d. LROP abgegrenzt. Aus Sicht von Stadt + Handel handelt es sich bei diesen Lagen um die Bereiche, in denen ein **vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen** vorhanden ist, das auch **fußläufig im Wesentlichen zusammengehörend** erfahren werden kann. Den landkreisangehörigen Kommunen steht es frei, diese vorgeschlagenen Lagen im Rahmen kommunaler Einzelhandelskonzepte in Form eines zentralen Versorgungsbereiches weiter zu konkretisieren.

**In der überarbeiteten Entwurfsfassung des REHK wird damit ein ausschließlicher Bezug auf die städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP als relevante Beurteilungsgrundlage für die im REHK vorgenommenen Untersuchungen zu finden sein.**

Stadt + Handel weist unabhängig davon auf die **unvollständige Darstellung** von Dr. Lademann & Partner bzgl. der Bedeutung der städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP hin: Die benannten Lagen sind in keiner Weise die „einzig legitimierte Standortlagen für den großflächigen Einzelhandel mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten“<sup>3</sup>. So bilden Nahversorgungszentren (als dritte Kategorie zentraler Versorgungsbereiche neben Haupt- und Neben-/Stadtteilzentren) **nicht automatisch** eine städtebaulich integrierte Lage i. S. d. LROP und können demnach auch **außerhalb** der im REHK abgegrenzten Lagen verortet sein. Auf eine Darstellung der **Nahversorgungszentren** wird daher aufgrund fehlender Relevanz (Versorgungsfunktion ist eindeutig auf Nahversorgung begrenzt) in der überarbeiteten Entwurfsfassung des REHK verzichtet. Darüber hinaus bietet das LROP durchaus Möglichkeiten zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment außerhalb von städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP, sofern bestimmte Voraussetzungen erfüllt werden.

Ferner hat Stadt + Handel davon abgesehen, für Grundzentren ohne kommunales Einzelhandelskonzept neben der städtebaulich integrierten Lage i. S. d. LROP im jeweiligen zentralen Ort weitere städtebaulich integrierte Lagen i. S. d. LROP außerhalb des jeweiligen zentralen Ortes darzustellen, da die Landesplanung Niedersachsens in Grundzentren städtebaulich integrierte Lagen i. S. d. LROP im Regelfall für **nicht möglich** erachtet.<sup>4</sup> Gleiches trifft auf die Zentrenkategorie der Nahversorgungszentren zu.

<sup>3</sup> vgl. Dr. Lademann & Partner (2018), S. 2.

<sup>4</sup> vgl. dazu die Ausführungen in der Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP (2017), S. 51.



*Aus Sicht von Dr. Lademann & Partner wurden die Folgen einer exakten Abgrenzung der Zentren in den einzelnen Kommunen nicht hinreichend kommuniziert.*

Die landkreisangehörigen Kommunen wurden in insgesamt **zwei kommunalen Hearings** direkt am Erarbeitungsprozess des REHK für den Landkreis Cloppenburg beteiligt. Im Rahmen des ersten Hearings am **31.08.2018** wurden neben den analysierten Strukturdaten auch die kommunalen Steckbriefe **inkl. der für die weiteren Untersuchungen verwendeten ZVB-Abgrenzungen** (bzw. Abgrenzungen von städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP) ausführlich vorgestellt. Stadt + Handel stellte die relevanten Unterlagen dem Landkreis Cloppenburg am **15.08.2018** zur Versendung an die landkreisangehörigen Kommunen zur Verfügung. Über den Hearing-Termin hinaus hatten die landkreisangehörigen Kommunen Gelegenheit, Anregungen und Hinweise bis zum **07.09.2018** an den Landkreis Cloppenburg zu übersenden. Im Rahmen des Hearings wurde sowohl vom Landkreis Cloppenburg als auch von Stadt + Handel die Bedeutung und Folgen einer Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP erläutert. Insbesondere wurde dabei auf folgende Sachverhalte hingewiesen<sup>5</sup>:

- Das REHK für den Landkreis Cloppenburg hat einen **klaren inhaltlichen Fokus** und dient als Abstimmungsgrundlage für die untersuchungsrelevanten Fragestellungen zum in Rede stehenden Möbelvorhaben. Darüber hinausgehende Belange der Einzelhandelssteuerung, insbesondere Regelungen zur Nahversorgung, sind **nicht Teil des Konzeptes**.
- Die in das REHK übernommenen ZVB-Abgrenzungen dienen **ausschließlich als Arbeitsgrundlage** (im Rahmen der überarbeiteten Entwurfsfassung als Grundlage für die Darstellung städtebaulich integrierter Lagen i. S. d. LROP) für die auftragsrelevanten Fragestellungen. Die landkreisangehörigen Kommunen können die ZVB-Abgrenzungen **jederzeit** im Rahmen zukünftiger Fortschreibungen ihrer kommunalen Einzelhandelskonzepte **anpassen**.
- Darüber hinaus können zukünftig auch **weitere zentrale Versorgungsbereiche** durch die landkreisangehörigen Kommunen ausgewiesen werden, sofern diese die entsprechenden landesplanerischen und in der Rechtsprechung konkretisierten Kriterien erfüllen.
- Ferner kann der Landkreis Cloppenburg in Abstimmung mit den landkreisangehörigen Kommunen die im REHK dargestellten städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP **anpassen und konkretisieren**.

Stadt + Handel vertritt aufgrund der dargestellten Sachlage die Auffassung, dass die Folgen einer Darstellung der aktuellen ZVB-Abgrenzungen im REHK **hinreichend kommuniziert** wurden.

*Aus Sicht von Dr. Lademann & Partner muss das REHK hinreichend flexibel bzgl. der ZVB-Abgrenzung sein und insb. den aktuellen Sachstand hinsichtlich der Abgrenzung des ZVB Innenstadt Friesoythe berücksichtigen.*

<sup>5</sup> vgl. dazu auch das Protokoll zum kommunalen Hearing vom 31.08.2018 (Zustellung an die landkreisangehörigen Kommunen per E-Mail durch den Landkreis Cloppenburg am 06.09.2018).

Bei den im REHK dargestellten ZVB-Abgrenzungen (bzw. den Abgrenzungen von städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP) handelt es sich um eine **Arbeitsgrundlage** für die Darstellung der städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP und um **keine abschließende, planerische Festsetzung**. Den landkreisangehörigen Kommunen steht es frei, die im REHK dargestellten Lagen im Rahmen kommunaler Einzelhandelskonzepte in Form zentraler Versorgungsbereiche zu **konkretisieren und/oder zu modifizieren**. Darüber hinaus können auch **weitere zentrale Versorgungsbereiche** ausgewiesen werden.

Im Rahmen des kommunalen Hearings am **31.08.2018** bestand für alle landkreisangehörigen Kommunen die Möglichkeit, **Anregungen und Hinweise** zu den Darstellungen der ZVB und der städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP einzubringen. Die eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden von Stadt + Handel gutachterlich geprüft und in das REHK übernommen, sofern die Kriterien für städtebaulich integrierte Lagen i. S. d. LROP als erfüllt angesehen werden konnten. Die landkreisangehörigen Kommunen wurden über das Ergebnis der Berücksichtigung der Stellungnahmen am **04.10.2018** per E-Mail informiert.

Somit ist aus Sicht von Stadt + Handel sowohl der Bearbeitungsprozess als auch das REHK selbst **hinreichend flexibel** bzgl. der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche. Der **aktuelle Sachstand** in den einzelnen landkreisangehörigen Kommunen **wurde berücksichtigt**.

#### **Innenstadtzentrum Friesoythe**

*Dr. Lademann & Partner weisen auf die Unterschiede der ZVB-Abgrenzung des Innenstadtzentrums von Friesoythe zwischen dem REHK für den Landkreis Cloppenburg (2018) und dem aktuellen Entwurf des EHK für die Stadt Friesoythe (2019) hin. Maßgeblich stehen dabei die im EHK Friesoythe als Ergänzungsbereich Innenstadt definierten Lagebereiche zur Diskussion, die z. T. nicht Teil der ZVB-Abgrenzung des REHK sind. Der Gutachter begründet die Aufnahme dieser Lagebereiche in den ZVB u. a. mit der Frequenzbedeutung der Einzelhandelsbetriebe für das Innenstadtzentrum, den dadurch ermöglichten Entwicklungspotenzialen sowie dem ansonsten hohen Argumentationsaufwand zur Sicherung und Weiterentwicklung der Standortbereiche.*



**Abbildung 1: Synoptische Darstellung der unterschiedlichen ZVB-Abgrenzungen gemäß EHK Friesoythe 2009, REHK Landkreis Cloppenburg 2018 (Entwurf) und EHK Friesoythe 2019 (Entwurf)**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Landkreis Cloppenburg; ZVB-Abgrenzungen: EHK Friesoythe 2009, REHK Landkreis Cloppenburg 2018 (Entwurf; ZVB-Abgrenzung gemäß des Vorschlages der Stadt Friesoythe, übermittelt per E-Mail am 24.09.2018), EHK Friesoythe 2019 (Entwurf).

Stadt + Handel hat, wie in den vorherigen Abschnitten ausführlich dargelegt, die ZVB-Abgrenzungen aus den zum Bearbeitungszeitpunkt aktuellen kommunalen Einzelhandelskonzepten als Grundlage verwendet (rot hervorgehobene Flächen in Abbildung 1). In Abstimmung mit der Stadt Friesoythe wurde die ZVB-Abgrenzung nach dem kommunalen Hearing vom 31.08.2018 angepasst und um die in Abbildung 1 blau hervorgehobenen Flächen erweitert. Der Vorschlag der Stadt Friesoythe wurde Stadt + Handel am 24.09.2018 übersandt. Aufgrund des fortgeschrittenen Bearbeitungsstands des REHK wurde die erweiterte ZVB-Abgrenzung als grafische Darstellung übernommen, floss jedoch nicht mehr in die Analysen und Berechnungen des REHK ein.<sup>6</sup> **Da nun aufgrund der aktuellen Fortschreibung des EHK Friesoythe ein neuer, nochmals erweiterter Abgrenzungsvorschlag für den ZVB Innenstadtzentrum Friesoythe vorliegt (Ergänzungsbereich gemäß EHK-Entwurf 2019 in Abbildung 1), berücksichtigt Stadt + Handel die aus Gutachter-sicht sachgerecht abgegrenzten Bereiche für die Darstellung der städtebaulich integrierten Lage i. S. d. LROP in der überarbeiteten Entwurfsfassung des REHK.**

Grundsätzlich ist die aktuelle ZVB-Abgrenzung von Dr. Lademann & Partner jedoch hinsichtlich gängiger Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche und bezogen auf den landesplanerisch eingeführten Begriff der städtebaulich integrierten Lage in Anlehnung an die Rechtsprechung des OVG Lüneburg (Beschluss vom 29.09.2014, Aktenzeichen 1 MN 102/14) zum „Anschmiegen“ an ZVB **kritisch zu hinterfragen**. Stadt + Handel setzt entsprechend der aktuellen Rechtsprechung folgende Kriterien zur ZVB-Abgrenzung an:

<sup>6</sup> Weitere Ausführungen zum diesem Sachverhalten finden sich im Abschnitt „Aktualität von Karten und Tabellen“.

---

## FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

### Aspekte des Einzelhandels

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

### Sonstige Aspekte

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Vor dem Hintergrund der oben aufgeführten Festlegungskriterien sind aus Sicht von Stadt + Handel insbesondere die folgenden Punkte an der ZVB-Abgrenzung von Dr. Lademann & Partner kritisch hervorzuheben:

- Die Ausdehnung des ZVB Innenstadtzentrum Friesoythe scheint insgesamt für die Stadtgröße und die Versorgungsfunktion Friesoythes **überdimensioniert**. Der zentrale Versorgungsbereich ist aus Sicht von Stadt + Handel zwar theoretisch fußläufig erfahrbar, es ist jedoch zu hinterfragen ob unter Berücksichtigung der Angebotsqualität solche Wegebeziehungen in der Praxis vorliegen. So beträgt die fußläufige Entfernung von den Einzelhandelslagen am Alten Hafen bis zu den Einzelhandelslagen an der Europastraße rd. 1,2 km (rd. 15 min Fußweg). Möchte man den ZVB in seiner Gesamtheit fußläufig erfahren, so ist eine Strecke von rd. 2,1 km (rd. 26 min Fußweg) zurückzulegen. Unter Berücksichtigung der z. T. geringen Einzelhandels- und Funktionsdichte sowie der städtebaulichen Qualität ist nicht davon auszugehen, dass es derartige Wegebeziehungen gibt, die ohne Rückgriff auf den MIV realisiert werden.
- Die Einzelhandels- und Funktionsdichte ist (unter Berücksichtigung von zentrenergänzenden Funktionen) sowohl in den Ergänzungsbereichen (insb. an der Europastraße) als auch im Innenstadtzentrum selbst (insb. an der Kirchstraße) so gering, **dass ein ausreichender funktionaler Zusammenhang zumindest in Frage gestellt werden muss**.
- Die z. T. großflächigen Einzelhandelsnutzungen in den Ergänzungsbereichen sind eindeutig **autokundenorientiert**. Die Außenräume erscheinen insb. im Ergänzungsbereich an der Europastraße aufgrund der Gebäudekubatur, den großen Stellplatzanlagen und den z. T. gewerblichen Nutzungen unwirtlich. Der Ergänzungsbereich am Alten Hafen ist zudem städtebaulich deutlich vom restlichen ZVB abgesetzt, was durch die naturräumliche Barriere der Soeste noch verstärkt wird. **Insgesamt ist somit auch der**

### **städtebauliche Zusammenhang sowie die stadtgestalterische Qualität der Ergänzungsbereiche des ZVB zu hinterfragen.**

- Insbesondere beim Ergänzungsbereich am Alten Hafen lässt sich aus Sicht von Stadt + Handel darüber hinaus **nicht ohne weiteres von einer städtebaulich integrierten Lage** sprechen.

Abschließend sei angemerkt, dass aus Sicht von Stadt + Handel die aktuelle ZVB-Abgrenzung von Dr. Lademann & Partner in Teilen **willkürlich** erscheint. So werden zwar im Lagebereich am Alten Hafen die Einzelhandelsnutzungen bis zur Hausnummer 22 (aktuelle Nutzung u. a. ABC Schuhcenter) aufgenommen, nicht jedoch die direkt anschließenden Einzelhandelsnutzungen (derzeit u. a. Aldi, Kik).

Aufgrund der oben aufgeführten Kritikpunkte ist bei den von Dr. Lademann & Partner dargestellten Ergänzungslagen nicht mehr automatisch von einem „**Anschmiegen**“ an den zentralen Versorgungsbereich auszugehen. Insbesondere stellt sich die Frage, inwiefern tatsächlich noch von einer „funktionalen Ergänzung“ und einer „Unterordnung“ gesprochen werden kann.

### **Sonstige zentrale Versorgungsbereiche**

*Dr. Lademann & Partner weisen darauf hin, dass die Einstufung und/oder Abgrenzung der im REHK nachrichtlich übernommenen Nahversorgungszentren aus dem EHK Friesoythe aktuell zwischen der Stadt Friesoythe und dem Gutachter abgestimmt werden und sich dieser Abstimmungsprozess im REHK widerspiegeln sollte.*

Da es sich bei den Nahversorgungszentren der Stadt Friesoythe um **keine städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP** handelt, sind sie für die weiteren Untersuchungen im Rahmen des REHK nicht relevant. **Auf eine Darstellung der Nahversorgungszentren wird in der überarbeiteten Entwurfsfassung des REHK verzichtet.**

*Dr. Lademann & Partner geben zu bedenken, dass der Fokus des REHK stark auf das konkrete Vorhaben des Möbelmarktes in Cloppenburg ausgerichtet ist und z. B. keine Aussagen zu nahversorgungsbedeutsamen Standorten und Standortbereichen getätigt werden. Aus Sicht des Gutachters bedarf es Aussagen zum Umgang mit großflächigem Einzelhandel mit überwiegend periodischen Sortimenten.*

Die Berücksichtigung und regionale Steuerung von großflächigem Einzelhandel mit periodischem Hauptsortiment ist **keine inhaltliche Zielstellung** des REHK. Eine mögliche Anforderung ergibt sich auch nicht, denn in der Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP werden folgende **inhaltlichen Mindestanforderungen** an REHK formuliert:

- Eine planungsraumbezogene Analyse, um festzustellen welcher VKF Umfang für das zentrenrelevante Randsortiment raumverträglich ist.
- Über einen raumordnerischen oder städtebaulichen Vertrag ist sicherzustellen, dass das zugelassene zentrenrelevante Randsortiment [...] auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.
- Ein Beteiligungs- und Abstimmungsverfahren ist durchzuführen.
- Es muss den Planungsraum des Trägers der Regionalplanung umfassen.



Das REHK hat einen klaren inhaltlichen Fokus auf die Herleitung der Raumverträglichkeit der Randsortimente des in Rede stehenden Möbelsortiments. **Aus Sicht von Stadt + Handel bedarf es daher keiner Aussagen zum Umgang mit großflächigem, nahversorgungsrelevantem Einzelhandel.**

Die Steuerung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels obliegt weiterhin den landkreisangehörigen Kommunen und kann ggf. in einer Fortschreibung bzw. Erweiterung des vorliegenden REHK zukünftig auch auf regionaler Ebene abgestimmt werden.

### Aktualität von Karten und Tabellen

*Aus Sicht von Dr. Lademann & Partner beziehen sich die Tabellen und Analysen im REHK auf eine falsche ZVB-Abgrenzung, da als Grundlage der Analysen die ZVB-Abgrenzung aus dem EHK Friesoythe 2008 verwendet wurde. Der Gutachter regt an, die Tabellen und Analysen (insb. die Lageverteilung von Verkaufsflächenanteilen zur Beurteilung der Zentrenrelevanz) an den aktuellen ZVB-Abgrenzungsvorschlag anzupassen.*

Da die Abgrenzungen der Innenstadt- und Ortszentren der landkreisangehörigen Kommunen für die weiteren Untersuchungen des REHK relevant sind, wurden diese im Rahmen des ersten kommunalen Hearings am **31.08.2018** abgestimmt. Die Präsentationsunterlagen mit den grafischen Darstellungen und weiteren Kenndaten wurde dem Landkreis Cloppenburg von Stadt + Handel am **15.08.2018** für die Übersendung an die landkreisangehörigen Kommunen zur Verfügung gestellt. Die landkreisangehörigen Kommunen hatten darüber hinaus bis zum **07.09.2018** Gelegenheit, Hinweise und Anregungen einzubringen. Die Stadt Friesoythe reichte am **24.09.2018** einen Vorschlag für eine erweiterte ZVB-Abgrenzung ein, die Stadt + Handel für die grafische Darstellung des Innenstadtzentrums Friesoythe übernommen hat. Aufgrund des **fortgeschrittenen Bearbeitungsstandes** wurde eine Anpassung der einzelhandelsrelevanten Kennzahlen (z. B. Verkaufsflächenaufteilung nach Lagebereichen) nicht vorgenommen.

Stadt + Handel weist darauf hin, dass sich auch unter Berücksichtigung der aktuellen Abgrenzung des ZVB Innenstadtzentrum Friesoythe **keine wesentlichen Änderungen** an den konzeptionellen Aussagen (insb. regionale Sortimentsliste und Würdigung der Prägung des Innenstadtzentrums Friesoythe durch die Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör) ergeben. Die Veränderung der relevanten Kennzahlen auf Grundlage der aktuellen Abgrenzung des ZVB Innenstadtzentrum Friesoythe zeigen Tabelle 1 und Tabelle 2.

**Tabelle 1: Veränderung der Zentrenprägung GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör für die Stadt Friesoythe unter Berücksichtigung der aktuellen ZVB-Abgrenzung für das Innenstadtzentrum Friesoythe**

| Kommune                             | siL i. S. d. LROP<br>in % | niL i. S. d. LROP<br>in % | Anteil an ZVB/siL-GVKF<br>in % |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| Friesoythe<br>(alte ZVB-Abgrenzung) | 45                        | 55                        | 8                              |
| Friesoythe<br>(neue ZVB-Abgrenzung) | 77                        | 23                        | 9                              |

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2018.

Die aktualisierten Berechnungsergebnisse **bekräftigen** die ursprüngliche Aussage im REHK, dass aufgrund der vorhandenen Zentrenprägung durch das in Rede stehende Sortiment eine tiefergehende städtebauliche Analyse bezüglich der relevanten Einzelhandelsstrukturen vorgenommen werden sollte. Diese findet sich auf S. 122 im REHK und bleibt **in ihren grundsätzlich kritischen Aussagen** (und abgesehen von den dort aufgeführten quantitativen Kennwerten) **unberührt**.

**Tabelle 2: Veränderung der städtebaulichen Verortung der sortimentspezifischen Verkaufsflächen im Landkreis Cloppenburg unter Berücksichtigung der aktuellen ZVB-Abgrenzung für das Innenstadtzentrum Friesoythe**

| Sortiment                                                                                        | VKF-Anteil in ZVB/siL*<br>alte ZVB-Abgrenzung | VKF-Anteil in ZVB/siL*<br>neue ZVB-Abgrenzung | Veränderung |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------|
| Augenoptik                                                                                       | 86 %                                          | 86 %                                          | 0           |
| Baumarktsortiment i. e. S.                                                                       | 5 %                                           | 6 %                                           | 1           |
| Bekleidung (ohne Sportbekleidung)                                                                | 79 %                                          | 81 %                                          | 2           |
| Bettwaren                                                                                        | 52 %                                          | 59 %                                          | 7           |
| Bücher                                                                                           | 76 %                                          | 78 %                                          | 2           |
| Campingartikel (ohne Campingmöbel)                                                               | 2 %                                           | 18 %                                          | 16          |
| Computer/-peripherie und -zubehör (PC)                                                           | 29 %                                          | 29 %                                          | 0           |
| Drogerie/Parfümerie/Kosmetik                                                                     | 63 %                                          | 69 %                                          | 6           |
| Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände                     | 45 %                                          | 46 %                                          | 1           |
| Elektrogroßgeräte                                                                                | 16 %                                          | 20 %                                          | 4           |
| Elektrokleingeräte                                                                               | 37 %                                          | 40 %                                          | 3           |
| Fahrräder und Zubehör                                                                            | 35 %                                          | 46 %                                          | 9           |
| Foto und Zubehör                                                                                 | 29 %                                          | 32 %                                          | 3           |
| Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)                                                                 | 15 %                                          | 16 %                                          | 1           |
| Glas/Porzellan/Keramik                                                                           | 48 %                                          | 49 %                                          | 1           |
| Haus-/Bett-/Tischwäsche                                                                          | 37 %                                          | 44 %                                          | 7           |
| Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonenschutz)                                         | 28 %                                          | 29 %                                          | 1           |
| Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)                                                             | 9 %                                           | 13 %                                          | 4           |
| Kinderwagen                                                                                      | 0 %                                           | 0 %                                           | 0           |
| Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle) | 40 %                                          | 49 %                                          | 9           |
| Lampen/Leuchten                                                                                  | 15 %                                          | 16 %                                          | 1           |
| Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)                                          | 65 %                                          | 65 %                                          | 0           |
| Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)                                                           | 22 %                                          | 23 %                                          | 1           |
| Musikinstrumente und Musikalien                                                                  | 0 %                                           | 0 %                                           | 0           |
| Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)                                                   | 51 %                                          | 54 %                                          | 3           |

(Fortsetzung von Tabelle 2)

| Sortiment                               | VKF-Anteil in ZVB/siL*<br>alte ZVB-Abgrenzung | VKF-Anteil in ZVB/siL*<br>neue ZVB-Abgrenzung | Veränderung |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------|
| Papier/Büroartikel/Schreibwaren         | 57 %                                          | 58 %                                          | 1           |
| Pflanzen/Pflanzartikel                  | 3 %                                           | 3 %                                           | 0           |
| (Schnitt-)Blumen                        | 24 %                                          | 24 %                                          | 0           |
| Schuhe, Lederwaren                      | 55 %                                          | 60 %                                          | 5           |
| Spielwaren/Bastelbedarf                 | 58 %                                          | 62 %                                          | 4           |
| Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)    | 47 %                                          | 71 %                                          | 24          |
| Telekommunikationsgeräte                | 71 %                                          | 71 %                                          | 0           |
| Teppiche (Einzelware)                   | 4 %                                           | 7 %                                           | 3           |
| Uhren/Schmuck                           | 75 %                                          | 75 %                                          | 0           |
| Unterhaltungselektronik und Zubehör     | 28 %                                          | 28 %                                          | 0           |
| Waffen/Jagdbedarf/Angeln                | 26 %                                          | 26 %                                          | 0           |
| Zeitungen/Zeitschriften                 | 54 %                                          | 58 %                                          | 4           |
| Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere | 25 %                                          | 26 %                                          | 1           |

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2018; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; \* städtebaulich integrierte Lage i. S. d. LROP.

Unter Berücksichtigung der aktuellen ZVB-Abgrenzung für das Innenstadtzentrum Friesoythe ergeben sich in mehreren Sortimenten marginale Veränderungen der städtebaulichen Verortung. In einigen Sortimenten sind jedoch größere Unterschiede (Veränderung von mehr als 5 %-Punkten) festzustellen:

- Bettwaren (bereits zentrenrelevant)
- Campingartikel (ohne Sportbekleidung) (bereits zentrenrelevant)
- Drogerie/Parfümerie/Kosmetik (bereits zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevant)
- Fahrräder und Zubehör (bereits zentrenrelevant)
- Haus-/Bett-/Tischwäsche (bereits zentrenrelevant)
- Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle) (bereits zentrenrelevant)
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung) (bereits zentrenrelevant)

Aufgrund der bereits bestehenden Einordnung als zentrenrelevante Sortimente bzw. aufgrund der weiterhin deutlichen städtebaulichen Verortung in nicht integrierten Lagen i. S. d. LROP erwächst aus den Veränderten Kennwerten **kein Änderungsbedarf an der regionalen Sortimentsliste**.

Unabhängig von der inhaltlichen Relevanz wird Stadt + Handel die Berechnung der relevanten Kennwerte im REHK auf Grundlage der noch vorzunehmenden Darstellung einer städtebaulich integrierten Lage i. S. d. LROP (s. o.) aktualisieren.



*Dr. Lademann & Partner erkennen auf Grundlage einer eigenen Verkaufsflächen-erhebung in der Gemeinde Garrel (2018) deutliche Unterschiede bzgl. der gesamt-gemeindlichen Verkaufsfläche (Differenz von rd. 3.200 m<sup>2</sup> VKF bzw. rd. 12 % ge-messen an der Gesamtverkaufsfläche). In Bezug auf die Anzahl an Betrieben liegt die Abweichung bei einer Differenz von 14 Betrieben (rd. 20 %). Der Gutachter unterstellt weiterhin auch Erhebungsunstimmigkeiten in anderen Orten des Un-tersuchungsraums, welche die Aussagekraft nachfolgender Analysen und Berech-nungen negativ beeinflussen könnten.*

Stadt + Handel liegen bis zum aktuellen Bearbeitungsstand (03/2019) **keine voll-ständigen Kenndaten** von Dr. Lademann & Partner zur Gemeinde Garrel vor, um die tatsächliche Differenz bei Betriebszahl und Gesamtverkaufsfläche nachvoll-ziehen zu können. Es wurden Stadt + Handel allerdings beispielhafte einzelbe-triebliche Bestandsdaten zur Verfügung gestellt, die aus Sicht von Dr. Lademann & Partner nennenswert von den Bestandsdaten von Stadt + Handel abweichen. Nach Prüfung der Daten ist festzustellen, dass Dr. Lademann & Partner auf einen **veralteten Datenstand zurückgegriffen** haben, der so nicht in das REHK eingeflos-sen ist. Der von Dr. Lademann & Partner als Vergleich herangezogene Datenstand entspricht der Version, die von Stadt + Handel zur Kontrolle an die Gemeinde Gar-rel versendet wurde. Die Gemeinde Garrel hat die Daten umfangreich kommen-tiert. Die Kommentierungen wurden von Stadt + Handel **geprüft und plausibili-siert**. Gleichzeitig hat Stadt + Handel selbstständig **weitere Kontrollschleifen** durch-geführt und Anpassungen an den Bestandsdaten vorgenommen. Daher ist fest-zuhalten, dass es lediglich in Einzelfällen<sup>7</sup> Abweichungen bei der Verkaufsfläche der erhobenen Betriebe gibt.

Stadt + Handel stellt darüber hinaus im Folgenden den **Abstimmungsprozess** zwi-schen Gutachterbüro, dem Landkreis Cloppenburg und der Gemeinde Garrel dar, der aus Sicht von Stadt + Handel ein Hinweis auf die **Plausibilität der Datengrund-lage** ist.

Stadt + Handel hat im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung im Landkreis Cloppenburg auf eine **methodisch anerkannte und valide Erhebungsmethodik** zu-rückgegriffen (bei der im Detail ggf. Unterschiede zu Dr. Lademann & Partner be-stehen).

Nach Abschluss der Einzelhandelsbestandserhebung hat Stadt + Handel die erho-benen Daten den landkreisangehörigen Kommunen für weitere **Kontrollen** zur Verfügung gestellt (s. o.) und gleichzeitig intern sorgfältig geprüft. Die Gemeinde Garrel hat dieses Angebot genutzt und Stadt + Handel eine Kommentierung zur Bestandsliste übersendet. Die Anmerkungen der Gemeinde Garrel bezogen sich überwiegend auf Gesamtverkaufsflächen – entsprechende Anmerkungen wurden **geprüft und bei entsprechender Plausibilität berücksichtigt. Fehlende Betriebe wurden nicht bemängelt**.

Des Weiteren wurden die landkreisangehörigen Kommunen in insgesamt **zwei kommunalen Hearings** direkt am Erarbeitungsprozess des REHK für den Land-kreis Cloppenburg beteiligt. Im Rahmen des ersten Hearings am **31.08.2018** wur-den neben den kommunalen Steckbriefen auch die analysierten Strukturdaten

<sup>7</sup> So ist insb. in einem Fall im Zuge der Prüfung ein eindeutiger Erhebungsfehler aufgefallen, der entsprechend korrigiert wird. Sollten weitere Abweichungen bei den identifizierten Einzelfällen hinreichend plausibel sein, übernimmt Stadt + Handel die korrigierten Werte ebenfalls in die überarbeitete Entwurfsfassung des REHK.

ausführlich vorgestellt. Stadt + Handel stellte die relevanten Unterlagen dem Landkreis Cloppenburg am **15.08.2018** zur Versendung an die landkreisangehörigen Kommunen zur Verfügung. Über den Hearing-Termin hinaus hatten die landkreisangehörigen Kommunen Gelegenheit, Anregungen und Hinweise bis zum **07.09.2018** an den Landkreis Cloppenburg zu übersenden.

## 2.2 ZUM ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN ENTWICKLUNGSRAHMEN

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. In dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin auf Ebene des Landkreises untersucht. Dabei werden die absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale im Prognosehorizont bis zum Jahr 2023 für die betrachtungsrelevanten (Rand-) Sortimente des Möbelhandels neben dem Sortiment Möbel ermittelt und vertiefend dargestellt.

Der im REHK vorgestellte Entwicklungsrahmen ist im regionalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Bei den rechnerisch ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen handelt es sich grundsätzlich um Orientierungswerte und in keinem Fall um eine „Demarkationslinie“.
- Insbesondere im Kontext des aktuellen Urteils des Europäischen Gerichtshofes in der Sache Visser/Appingedam<sup>8</sup> kann und soll der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen aufgrund seines mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich **keine „Grenze der Entwicklung“** (etwa als oberer Grenzwert) darstellen. Er ist vielmehr eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen regional begründeten Steuerung des Einzelhandels.
- Geringe oder fehlende absatzwirtschaftliche Potenziale stellen **keinesfalls ein „Entwicklungsverbot“** dar.
- Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen **überschreiten**, können im Einzelfall zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebotes beitragen, sofern sie mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung im Landkreis Cloppenburg korrespondieren. Dies kann der Fall sein, wenn eine Ansiedlung an einem stadt- und/oder regionalentwicklungspolitisch gewünschten und konzeptionell konformen Standort (z. B. in einem zentralen Versorgungsbereich) erfolgen soll.
- Vorhaben, die diesen Zielen und dem vorliegenden Konzept jedoch nicht entsprechen und die sich aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen einfügen, können das städtebaulich präferierte Zentrum und weitere Standorte durch verhältnismäßig hohe **Umsatzumverteilungseffekte** im Einzelfall gefährden.

<sup>8</sup> Vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123).

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind darüber hinaus Entwicklungsspielräume auch oberhalb der hier dargestellten Angaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können.

In den folgenden Abschnitten werden zunächst jeweils die gutachterlichen Anmerkungen und Anregungen von Dr. Lademann & Partner synoptisch dargestellt. Anschließend bezieht Stadt + Handel zu den Aussagen dezidiert Stellung.

*Dr. Lademann & Partner weisen darauf hin, dass das LROP Sortiment nicht in Fristigkeitsstufen einordnet und bewertet, sondern allein nach periodischen und aperiodischen Sortimenten unterscheidet. Aus Sicht des Gutachters bleibt im REHK unklar, ob die kurzfristigen Sortimente mit den periodischen Sortimenten gleichzusetzen sind.*

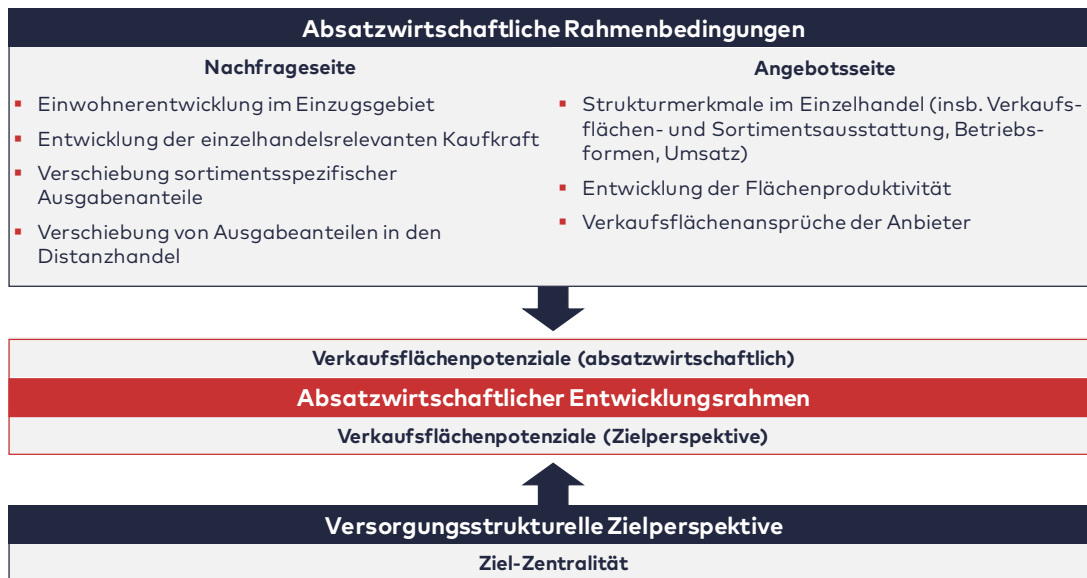
Stadt + Handel differenziert die einzelhandelsrelevanten Warengruppen regelmäßig **deutlich differenzierter** als das LROP in kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen Bedarf. Dabei entsprechen die Warengruppen des **kurzfristigen Bedarfes sinngemäß den periodischen Gütern** gemäß LROP und die Warengruppen des **mittel- und langfristigen Bedarfes sinngemäß den aperiodischen Gütern** gemäß LROP.<sup>9</sup> Stadt + Handel wird dies in der überarbeiteten Fassung des REHK entsprechend erläutern.

*Aus Sicht von Dr. Lademann & Partner sind aufgrund des sortimentsspezifischen Online-Anteils und der von Stadt + Handel dargestellten Ziel-Zentralität für mittel- und langfristige (bzw. aperiodische) Güter keine nennenswerten Angebotsdefizite auf Landkreisebene erkennbar.*

Aus Sicht von Stadt + Handel verkürzen Dr. Lademann & Partner die auf perspektivische Umsatzpotenziale wirkenden Rahmenbedingungen in einem Maße, das zu **groben Fehleinschätzungen** führen kann. So scheinen für den Gutachter die **einzig relevanten Rahmenbedingungen** die definierte Ziel-Zentralität (als versorgungsstruktureller Auftrag des Landkreises) sowie der zu erwartende Online-Anteil zu sein. In den von Stadt + Handel abgeleiteten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen fließen jedoch noch **zahlreiche weitere Faktoren** mit ein, wie die methodischen Hinweise im REHK und die nachfolgende Abbildung darlegen.

---

<sup>9</sup> Der Erläuterungsteil zum LROP definiert periodische Sortimente als Sortimente mit „kurzfristigem Beschaffungsrhythmus“ und entspricht damit der grundsätzlichen Einschätzung von Stadt + Handel.



**Abbildung 2: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Aus Sicht von Stadt + Handel ist unter Berücksichtigung der **oben genannten absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen** z. B. im Sortiment Möbel, trotz eines moderat steigenden Online-Anteils, von einer **stabilen Umsatzentwicklung** im stationären Einzelhandel auszugehen. Weiterhin ist die **positive Bevölkerungsentwicklung** im Landkreis Cloppenburg (rd. +4,8 % bis 2023) zu berücksichtigen. Somit ist zu konstatieren, dass mehrere positive Rahmenbedingungen auf die Umsatzpotenziale im Landkreis Cloppenburg einwirken, die von Dr. Lademann & Partner **nicht berücksichtigt** werden. Ähnliches trifft (in unterschiedlicher Ausprägung) auf mehrere Sortimente im Bereich der aperiodischen Güter zu.

*Dr. Lademann & Partner versuchen die Umsatzpotenziale unter Berücksichtigung der Ziel-Zentralitäten zu plausibilisieren und gehen im Folgenden von einer gedckelten Ziel-Zentralität von 0,65 für Möbel aus. Ein ähnliches Vorgehen wird für den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör dargestellt.*

Die von Dr. Lademann & Partner vorgenommene einfache „**Subtraktion**“ des Online-Anteils (Annahme von Dr. Lademann & Partner: rd. 15 %) von der Ziel-Zentralität und die darauf aufbauende „**Deckelung**“ selbiger **erscheint abwegig**. Es ist festzuhalten, dass die **tatsächlichen Wechselwirkungen** zwischen Online-Umsatz und stationären Umsatz **schwer zu trennen** sind. So verfügen insbesondere die großen, bundesweiten Einzelhandelsfilialisten über leistungsfähige Online-Stores. **Multi-, Cross- und Omni-Channel-Retailing** lassen zudem die Grenzen zwischen stationärem Konsum und Online-Konsum verschwimmen. Insbesondere im Möbelmarkt ist von einem nicht unerheblichen Anteil an Kunden auszugehen, die ein stationäres (haptisches) Einkaufserlebnis schätzen, die Ware dann jedoch erst nachgelagert im Online-Shop des Anbieters bestellen. Darüber hinaus wird die **generelle Umsatzentwicklung** der Branche sowie **weitere nachfrageseitige Aspekte** (siehe dazu die vorherigen Ausführungen) seitens Dr. Lademann & Partner ausgeblendet. Aus diesem Grund stellt Stadt + Handel den „Online-Anteil“ der Ziel-Zentralität **bewusst nicht als Demarkationslinie** dar, sondern als „weichen“ Übergangsbereich zwischen stationärem und online-gestütztem Konsum. Durch attraktive und moderne stationäre Einzelhandelsangebote in räumlicher Nähe zu den Verbrauchern lässt sich ggf. auch an den Online-Handel „verlorengegangene“

Kaufkraft zurückbinden – insbesondere in Marktsegmenten, in denen das Einkaufserlebnis einen nicht unwesentlichen Faktor darstellt. **Eine vergleichbare Argumentation ist im Übrigen von Dr. Lademann & Partner bzgl. der Bewertung von großflächigen Decathlon Sportfachmärkten in anderen Projektzusammenhängen bekannt, sodass die seitens des Gutachters hier angeführte Kritik an dieser Vorgehensweise irritiert.**

Darüber hinaus verweist Stadt + Handel auf die in der Einführung zu Kapitel 2.2 dargestellten Aussagen zum Umgang mit dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen. Dieser sollte in keinem Fall (wie von Dr. Lademann & Partner intendiert) als „oberer Grenzwert“ betrachtet werden, sondern ist **eine von mehreren Abwägungsgrundlagen** zur künftigen Steuerung des Einzelhandels.

*Aus Sicht von Dr. Lademann & Partner erwirtschaften Neuvorhaben regelmäßig eine deutlich höhere Flächenleistung als die aktuelle durchschnittliche Flächenleistung im Landkreis Cloppenburg. Dieser Umstand führt aus Sicht des Gutachters zu geringeren Verkaufsflächenbedarfen.*

Auch wenn Neuvorhaben grundsätzlich leistungsfähiger sein können, teilt Stadt + Handel die Auffassung von Dr. Lademann & Partner nicht, dass diesbezüglich eine Regelmäßigkeit unterstellt werden kann. Die Leistungsfähigkeit von neuen Einzelhandelsbetrieben ist im ganz erheblichen Maße abhängig vom **Betreiber**, dem **Standort** bzw. dem **Standortumfeld**, den **regionalen Wettbewerbsstrukturen** und der **Art des Markteintritts**. So ist z. B. davon auszugehen, dass sich neue Marktakteure zunächst in die bestehenden Marktstrukturen einfügen und positionieren müssen. **Eine deutlich höhere Leistungsfähigkeit von Neuvorhaben ist daher nicht automatisch zu unterstellen.**

*Dr. Lademann & Partner leiten auf Grundlage der zuvor getroffenen Aussagen ein niedrigeres Umsatzpotenzial ab und gehen von methodischen Fehlern ähnlicher Natur bei der VKF-Bedarfsermittlung der weiteren Sortimente aus. Aus Sicht von Dr. Lademann & Partner ist damit der ermittelte Bedarf für rd. 4.000 m<sup>2</sup> VKF möbelmarkttypischer Randsortimente nicht belastbar.*

Unter Berücksichtigung der **demografischen Entwicklung**, der **positiven Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft**, der **steigenden Verkaufsflächenansprüche** der Anbieter im Möbelmarkt und den von Dr. Lademann & Partner **überschätzten Wirkungen des Online-Handels** ergeben sich beispielhaft für die Warengruppe Möbel Verkaufsflächenpotenziale, die über den von Dr. Lademann & Partner angenommenen Spannweite von 8.000 m<sup>2</sup> bis 15.700 m<sup>2</sup> VKF liegen und somit das von Stadt + Handel angenommene Verkaufsflächenpotenzial von rd. 17.000 m<sup>2</sup> als die **plausiblere Variante** erscheinen lassen. Gleiches trifft (aufgrund des höheren Online-Anteils und weiterer angebotsseitiger Faktoren jedoch im geringeren Maße) auf die Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör zu, für die Stadt + Handel lediglich ein Verkaufsflächenpotenzial von rd. 200 m<sup>2</sup> ausweist.

Darüber hinaus ist **nicht davon auszugehen**, dass ein Neuvorhaben – auch wenn es entsprechend attraktiv ist – seinen Umsatz **ausschließlich aus Kaufkraftrückbindung** generiert. Jede Veränderung angebotsseitiger Marktstrukturen führt auch stets zu Umsatzumverteilungseffekten bei bestehenden Anbietern. Aus diesem Grund ist die Handhabung einer Ziel-Zentralität als „Demarkationslinie“ **als**

**nicht gerechtfertigt** und auch i. S. d. bundesrechtlichen Steuerungsnormen und derzeitigen europäischen Überprüfung der Steuerungsnormen nicht zulässig<sup>10</sup> – vielmehr sind bei einem Überschreiten der ermittelten Verkaufsflächenpotenzialen im verstärkten Maße die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens zu berücksichtigen und im Zuge eines ausstehenden Planverfahrens individuell zu würdigen.

Stadt + Handel erkennt insbesondere die folgenden Faktoren, die von Dr. Lademann & Partner bei der Plausibilisierung der Verkaufsflächenpotenziale **gar nicht oder nur unvollständig** berücksichtigt werden:

- Umsatzpotenziale durch positive Bevölkerungsentwicklung und Entwicklung der Pro-Kopf-Kaufkraft in einzelnen Sortimenten
- Verschiebungen von sortimentsspezifischen Ausgabeanteilen
- Entwicklung der Verkaufsflächenansprüche der Anbieter
- Differenzierung des Online-Anteils insb. im Segment der Wohnkaufhäuser
- Berücksichtigung betriebs-, standort- und marktspezifischer Faktoren sowie der Form des Markteintritts bei der Herleitung der Leistungsfähigkeit von Neuvorhaben
- Berücksichtigung von möglichen Umsatzumverteilungseffekten trotz vorhandener Verkaufsflächenpotenziale
- Funktion und Interpretation der Ziel-Zentralität als versorgungsstrukturelle Zielgröße

Auf Grundlage der genannten Punkte sind aus Sicht von Stadt + Handel **keine methodischen Mängel** bei der Herleitung der Verkaufsflächenpotenziale zu erkennen. Vielmehr lassen Dr. Lademann & Partner eine Vielzahl an Rahmenbedingungen unberücksichtigt und stützen ihre Aussagen zur Plausibilität auf ein methodisch nicht hinreichend unterfüttertes Gerüst.

*Dr. Lademann & Partner bewerten auf Grundlage ihrer Aussagen das im REHK abgeleitete Umsatzpotenzial als best-case und regen an, den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen um einen moderate-case zu ergänzen, der leistungsstärkere Anbieter berücksichtigt.*

Aufgrund der vorherigen Ausführungen teilt Stadt + Handel nicht die Auffassung von Dr. Lademann & Partner, dass es sich beim abgeleiteten Umsatzpotenzial um einen „best-case“ handelt – **wenn überhaupt ist von einem „moderate-case“ zu sprechen**. Um jedoch mögliche leistungsstärkere Anbieter zu berücksichtigen, wird in der überarbeiteten Entwurfsfassung für den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen eine **„worst-case“-Variante** eingeführt, die höhere Flächenproduktivitäten für den Prognosefall berücksichtigt. Wie oben beschrieben ist auch darauf hinzuweisen, dass die Handhabung ermittelter absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume ohnehin nicht als „Demarkationslinie“ angesehen werden dürfen. Vielmehr sind bei einem Überschreiten der ermittelten Verkaufsflächenpotenziale im verstärkten Maße die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens zu berücksichtigen und im Zuge eines ausstehenden Planverfahrens individuell zu würdigen.

<sup>10</sup> vgl. dazu z. B. Battis/Hennig (2019): Unionsrechtliche Anforderungen an die Steuerung des Einzelhandels. In: Deutsches Verwaltungsblatt, H. 4/2019, Jg. 134, S. 197 – 264.



*Dr. Lademann & Partner sehen weiterhin die zwingende Notwendigkeit zur Anwendung eines Verkaufsflächenschlüssels. Der Gutachter begründet dies insbesondere mit dem Gefüge von Mittelzentren und Grundzentren im Landkreis, die allesamt Anspruch auf die aufgezeigten VKF-Bedarfe haben. Aus Sicht des Gutachters erscheint die scheinbare Zuordnung zum Mittelzentrum Cloppenburg in der gewählten Form nicht korrekt.*

Die Aufteilung der ermittelten Verkaufsflächenpotenziale auf die landkreisangehörigen Kommunen setzt als **regionalentwicklungspolitische Leitvorstellung** voraus, dass gleichmäßige, eher kleinteilige Einzelhandelsstrukturen auf Landkreisebene anzustreben sind. Ist dieser Ansatz insbesondere im Bereich der Nahversorgung (aber mit Abstrichen auch bei vielen Gütern des aperiodischen Bedarfs) aus Sicht von Stadt + Handel eine städtebaulich wie raumordnerisch zielführende Strategie, stellt sich die Situation, insbesondere im hier betrachteten Marktsegment, als **nicht eindeutig** dar. Stadt + Handel stellt im REHK heraus, dass ein signifikanter Kaufkraftanteil im Möbelmarkt durch so genannte **Wohnkaufhäuser** bzw. größere Einrichtungshäuser gebunden wird. Das im Landkreis Cloppenburg vorhandene versorgungsstrukturelle Defizit ist insbesondere auf das Fehlen eines solchen großen Einrichtungshauses zurückzuführen.

Eine „Aufteilung“ der für ein großes Einrichtungshaus relevanten Verkaufsflächenpotenziale auf die landkreisangehörigen Kommunen würde in diesem Falle zwar zu **ausgeglichenen Raumstrukturen** führen, jedoch ein erkennbares versorgungsstrukturelle Defizit im Landkreis Cloppenburg (siehe geringe Zentralitäten in mehreren untersuchten Sortimenten auf Landkreisebene) nicht verbessern. Es wäre davon auszugehen, dass die kleinteiligen Einzelhandelsstrukturen gegenüber den großformatigen Angebotsstrukturen in angrenzenden Landkreisen **kein entsprechendes Gegengewicht** ausbilden können. Die durch eine gleichmäßige „Aufteilung“ von Potenzialen verfolgte Schaffung von gleichwertigen Einzelhandelsstrukturen auf Landkreisebene können somit im Zuge des Strukturwandels im Einzelhandel zu einem **stärkeren Ungleichgewicht der Einzelhandelsstrukturen auf interregionaler Ebene** führen – denn die Wettbewerbsanalyse im REHK zeigt auf, dass im weiteren Umfeld des Landkreises etliche große Einrichtungshäuser verortet sind, welche auch Kaufkraft aus dem Landkreis Cloppenburg binden.

Stadt + Handel betont an dieser Stelle, dass die **Sicherung und Stärkung ausgewogener und kleinräumiger Einzelhandelsstrukturen** eine ebenso legitime Strategie ist wie die **Behebung des identifizierten versorgungsstrukturellen Defizits im Sortimentsbereich Möbel**. Sofern es aber die Zielstellung des Landkreises Cloppenburg ist, das bestehende Versorgungsdefizit im Sortimentsbereich Möbel zu reduzieren, erscheint diese Zielstellung mit hoher Wahrscheinlichkeit nur durch die Ansiedlung eines entsprechend marktfähigen Wohnkaufhauses erfüllbar zu sein. Dieses mögliche regionalentwicklungspolitische Ziel sollte – bei entsprechender (politischer) Willensbekundung durch den Landkreis Cloppenburg – durch den Beschluss des REHK legitimiert werden.

## 2.3 ZUR HERLEITUNG DER REGIONALEN SORTIMENTSLISTE

Bei der Herleitung der regionalen Sortimentsliste ist zum einen die **Einzelhandelsstruktur** von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der



Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP. Zudem ist es erforderlich, die künftigen **Entwicklungsoptionen** von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzeptes zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in den städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen. Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung **realistisch** erreichbar sein sollte. Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Zentren- und Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

Im Kontext der Ableitung der regionalen Sortimentsliste für den Landkreis Cloppenburg werden, neben der städtebaulichen Verortung i. S. d. LROP und der Betrachtung der Zielperspektive, auch die **landesplanerischen Vorgaben** seitens des LROP Niedersachsen sowie die bestehenden **Sortimentslisten aus kommunalen Einzelhandelskonzepten** im Landkreis berücksichtigt.

In den folgenden Abschnitten werden zunächst jeweils die gutachterlichen Anmerkungen und Anregungen von Dr. Lademann & Partner synoptisch dargestellt. Anschließend bezieht Stadt + Handel zu den Aussagen dezidiert Stellung.

*Dr. Lademann & Partner weisen darauf hin, dass es Unstimmigkeiten bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche gibt. In Bezug auf Friesoythe wird vor allem auf die zu klein gefasste Abgrenzung des Innenstadtzentrums von Friesoythe und die resultierenden Untersuchungen hinsichtlich der städtebaulichen Verortung der sortimentsspezifischen Verkaufsfläche hingewiesen.*

Stadt + Handel verweist auf die in Kapitel 2.1 aufgeführten Veränderungen, die sich durch die Berücksichtigung der aktuellen ZVB-Abgrenzung des Innenstadtzentrums Friesoythe ergeben. Aus den veränderten Kennwerten lässt sich **kein Änderungsbedarf an der regionalen Sortimentsliste** ableiten. Unabhängig von der inhaltlichen Relevanz wird Stadt + Handel die Berechnung der relevanten Kennwerte im REHK auf Grundlage der noch vorzunehmenden Darstellung einer städtebaulich integrierten Lage i. S. d. LROP aktualisieren.

*Aus Sicht von Dr. Lademann & Partner wird bei der Herleitung der regionalen Sortimentsliste das Entwicklungsziel als Kriterium vernachlässigt – insbesondere da der Gutachter hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale zu anderen Ergebnissen gelangt.*

Die besondere Entwicklungsperspektive einzelner Sortimente im Landkreis Cloppenburg wurde von Stadt + Handel **hinreichend** bei der Herleitung der regionalen Sortimentsliste begründet. Dies zeigt u. a. auch die **intensive Befassung mit striktigen Sortimenten** (und das dort enthaltene Kriterium „Besondere Entwicklungsperspektive“; siehe dazu beispielhaft Tabelle 3 und Tabelle 4). Dr. Lademann & Partner führen als Indiz für eine Vernachlässigung der Entwicklungsperspektive die (vermeintlich) fehlenden absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale an. Stadt + Handel hat bereits in Kapitel 2.2 dargelegt, dass Dr. Lademann & Partner

aufgrund mehrerer nicht berücksichtigter Rahmenbedingungen zu **falschen Schlüssen** und zu einem **zu geringen absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenzial** gelangen.

*Dr. Lademann & Partner regen an zu prüfen, ob das (aus Sicht des Gutachters überschaubare) VKF-Potenzial auch größtenteils in städtebaulich integrierten Standortlagen gebunden werden kann und ob im LROP-konformen Umfang nicht eher für die bestehenden großflächigen Märkte mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment ein Arrondierungsbedarf besteht.*

Unabhängig von der Tatsache, dass die ermittelten Verkaufsflächenpotenziale für die Haupt- und Randsortimente typischer Möbelvorhaben deutlich umfangreicher sind als von Dr. Lademann & Partner dargestellt, beruht die Anregung durchaus auf einer **legitimen regionalentwicklungspolitischen Strategie**. Stadt + Handel gibt allerdings zu bedenken, dass eine Verkaufsflächenarrondierung bei bestehenden, kleineren Einzelhandelsbetrieben mit hoher Wahrscheinlichkeit **nicht zu einer ähnlichen Kaufkraftrückbindung** führen würde, wie die Ansiedlung eines großen Einrichtungshauses. Das aktuelle regionale **versorgungsstrukturelle Defizit** bliebe weiter bestehen. Auf der anderen Seite blieben durch Verkaufsflächenarrondierungen in allen landkreisangehörigen Kommunen die Einzelhandelsstrukturen gleichmäßiger und ausgewogener im Raum verteilt – zumindest auf Ebene des Landkreises Cloppenburg. Auf **interregionaler Ebene** würden einzelhandelsstrukturelle Ungleichgewichte hingegen eher verstärkt.

Ferner sei angemerkt, dass die Realisierung eines großen Möbelhauses zur Bindung derzeit abfließender Kaufkraft nur schwerlich in städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP umzusetzen ist. Sollte es jedoch entsprechende (marktfähige) Flächenpotenziale in integrierten Lagebereichen geben, sind diese als bevorzugter Standort zu berücksichtigen.

*Dr. Lademann & Partner merken an, dass die vom LROP empfohlen Sortimente mit Zentrenrelevanz nicht unreflektiert in die „Cloppenburg Sortimentsliste“ (o. ä.) zu übernehmen sind und verweisen auf die kommunale Planungshoheit.*

Stadt + Handel hat die im Erläuterungsteil zum LROP aufgeführten üblicherweise zentrenrelevanten Sortimente nicht unreflektiert in die regionale Sortimentsliste des Landkreises Cloppenburg „übernommen“ (wie von Dr. Lademann & Partner angedeutet), sondern die Vermutungsregeln bezüglich der Zentrenrelevanz bei der Herleitung der regionalen Sortimentsliste **als eines von mehreren Kriterien im Abwägungsprozess berücksichtigt**. Die kommunale Planungshoheit ist somit gewahrt.

*Dr. Lademann & Partner weisen auf den aktuellen Fortschreibungsprozess des EHK Friesoythe (Fertigstellung für 1. Halbjahr 2019 beabsichtigt) hin und regen an, dass wesentliche Eckdaten auch Eingang in das REHK finden.*

Im Rahmen der Herleitung der regionalen Sortimentsliste hat die zum Bearbeitungszeitpunkt aktuellste Fassung der Friesoyther Liste Berücksichtigung gefunden. **Sofern im Rahmen des Beteiligungsprozesses eine aktuellere Fassung der Friesoyther Liste vorliegt, wird diese Eingang in die überarbeitete Entwurfsfassung des REHK finden.** Für alle weiteren kennzahlenbezogenen Auswertungen verweist Stadt + Handel auf die dem REHK zugrundeliegende Bestandserhebung im Zeitraum 02-03/2018, der eine landkreisweit einheitliche Methodik zugrunde

liegt. **Von einer Berücksichtigung von Einzelhandelsstrukturdaten aus kommunalen Einzelhandelskonzepten sieht Stadt + Handel aufgrund methodischer Unterschiede und unterschiedlicher Erhebungszeiträume ab.**

*Dr. Lademann & Partner weisen darauf hin, dass durch die vermehrte Einstufung von nicht zentrenrelevanten Sortimenten (hier exemplarisch genannt: Lampen/Leuchten, Teppiche als Einzelware) gerade Einzelhandelsgroßprojekte – wie das in Rede stehende Möbelvorhaben – ein noch größeres Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten führen können. Aus Sicht des Gutachters ist dies in der Abwägung zu berücksichtigen und zeigt, dass die 10 %-Randsortimentsregel für zentrenrelevante Sortimente nicht pauschal für alle Randsortimente überschritten werden darf.*

Insbesondere Lampen/Leuchten und Teppiche (Einzelware) sind – wie von Dr. Lademann & Partner richtig angemerkt – oftmals **bedeutende Randsortimente** von Möbelvorhaben und daher hinsichtlich ihrer Zentrenrelevanz besonders sorgfältig zu prüfen. Das REHK wird dieser Anforderung durch eine **ausführliche Überprüfung der Kriterien für Zentrenrelevanz** gerecht, indem entsprechende Detailbetrachtungen vorgenommen werden, die im Folgenden in Tabelle 3 und Tabelle 4 erneut dargestellt werden (hier nun korrigiert bzgl. der städtebaulichen Verortung der sortimentsspezifischen Verkaufsfläche unter Berücksichtigung der erweiterten ZVB-Abgrenzung des Innenstadtzentrums Friesoythe).

**Tabelle 3: Detailbetrachtung Lampen/Leuchten**

| Merkmal                           | Beurteilung                                              | Begründung                                                                                                                                       |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Einzelhandelsstruktur             | (✗)                                                      | rd. 16 % der VKF in ZVB bzw. städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP verortet; nur bedingt landkreisweite Prägung der ZVB/siL             |
| Besucherfrequenz                  | ✗                                                        | klassischer Zieleinkauf;<br>geringe Bedeutung als innerstädtisches Leitsortiment                                                                 |
| Integrationsfähigkeit             | (✗)                                                      | häufig Randsortiment in großflächigen Betriebskonzepten (Möbelhäuser, Baumärkte, z. T. Elektronik-Fachmärkte); geringe Zahl an Fachgeschäfte     |
| Kopplungsaffinität                | (✗)                                                      | überwiegend Zielpublikum; Kopplungseinkäufe i. d. R. mit hohem Anteil im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich aber auch Einrichtungszubehör |
| Transportfähigkeit                | (✓)                                                      | Transportfähigkeit i. d. R. gegeben, sofern es keine überaus sperrigen bzw. großen Artikel sind                                                  |
| Empfehlung LROP Niedersachsen     | ✓                                                        | Erläuterung des LROP Niedersachsen sieht Sortiment i. d. R. als zentrenrelevant an                                                               |
| Kommunale Steuerung               | (✓)                                                      | in drei kommunalen Listen als zentrenrelevant ausgewiesen                                                                                        |
| Besondere Entwicklungsperspektive | (✗)                                                      | bedingtes Entwicklungspotenzial in Form spezialisierter Fachgeschäfte in ZVB; Trend geht zu Randsortiment in größeren Möbel- und Baumärkten      |
| <b>Empfehlung</b>                 | <b>Einstufung als nicht zentrenrelevantes* Sortiment</b> |                                                                                                                                                  |

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2018; ✓ = Kriterium für Zentrenrelevanz (überwiegend) erfüllt, ✗ = Kriterium für Zentrenrelevanz (überwiegend) nicht erfüllt; \*gleichzeitig auch nicht nahversorgungsrelevant.

Die oben aufgeführte Detailbetrachtung zeigt auf, dass die Mehrheit der Merkmale der Zentrenrelevanz für das Sortiment Lampen/Leuchten im Landkreis Cloppenburg als **nicht erfüllt angesehen** werden muss. Die Merkmale, die für eine

Einordnung als zentrenrelevantes Sortiment sprechen sind neben der Transportfähigkeit insbesondere die Vermutungsregel des LROP Niedersachsen (hier merken Dr. Lademann & Partner an, dass diese Einordnung eine Empfehlung [bzw. Vermutungsregel] ist und **nicht zwangsläufig in eine Sortimentsliste übernommen werden sollte und darf**) sowie die Steuerung in den landkreisangehörigen Kommunen – insgesamt drei Kommunen weisen dieses Sortiment als zentrenrelevant aus. Die Stadt Friesoythe steuert nach aktuellem Sachstand<sup>11</sup> Lampen/Leuchten als **nicht zentrenrelevantes Sortiment**.

**Tabelle 4: Detailbetrachtung Teppiche (Einzelware)**

| Merkmale                          | Beurteilung                                              | Begründung                                                                                                                                  |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Einzelhandelsstruktur             | ✗                                                        | lediglich rd. 7 % der VKF in ZVB bzw. städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP verortet; keine landkreisweite Prägung der ZVB/siL     |
| Besucherfrequenz                  | ✗                                                        | klassischer Zieleinkauf; geringe Bedeutung als innerstädtisches Leitsortiment                                                               |
| Integrationsfähigkeit             | (✓)                                                      | häufig als Randsortiment in großflächigen Betriebskonzepten (insb. Möbellhäuser, Teppich-Fachmärkte); teilweise jedoch auch Fachgeschäfte   |
| Kopplungsaffinität                | (✗)                                                      | überwiegend Zielpublikum; Kopplungseinkäufe i. d. R. mit hohem Anteil im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich (z. B. in Möbellhäusern) |
| Transportfähigkeit                | (✗)                                                      | je nach Größe eingeschränkte Transportfähigkeit (insb. ohne Pkw)                                                                            |
| Empfehlung LROP Niedersachsen     | ✓                                                        | Erläuterung des LROP Niedersachsen sieht Sortiment i. d. R. als zentrenrelevant an                                                          |
| Kommunale Steuerung               | (✗)                                                      | in zwei kommunalen Listen als zentrenrelevant ausgewiesen (nicht immer explizit als Einzelsortiment aufgeführt)                             |
| Besondere Entwicklungsperspektive | (✗)                                                      | relativ geringe Entwicklungsdynamik bei Fachgeschäften in ZVB; Trend geht hin zu Randsortiment in größeren Möbelmärkten                     |
| <b>Empfehlung</b>                 | <b>Einstufung als nicht zentrenrelevantes* Sortiment</b> |                                                                                                                                             |

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2018; ✓ = Kriterium für Zentrenrelevanz (überwiegend) erfüllt, ✗ = Kriterium für Zentrenrelevanz (überwiegend) nicht erfüllt; \*gleichzeitig auch nicht nahversorgungsrelevant.

Die oben aufgeführte Detailbetrachtung zeigt auf, dass die überwiegende Mehrheit der Merkmale der Zentrenrelevanz für das Sortiment Teppiche (Einzelware) im Landkreis Cloppenburg als **nicht erfüllt angesehen** werden muss. Insbesondere die Berücksichtigung der Einzelhandelsstrukturen im Landkreis Cloppenburg zeigt, dass die städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP in keiner Weise durch das Sortiment geprägt werden. Die Merkmale, die für eine Einordnung als zentrenrelevantes Sortiment sprechen sind neben der Integrationsfähigkeit insbesondere die Vermutungsregel des LROP Niedersachsen (hier merken Dr. Lademann & Partner an, dass diese Einordnung eine Empfehlung [bzw. Vermutungsregel] ist und **nicht zwangsläufig in eine Sortimentsliste übernommen werden**

<sup>11</sup> Der aktuelle Sachstand bezieht sich auf das derzeit (Stand: 03/2019) gültige Einzelhandelskonzept der Stadt Friesoythe aus dem Jahr 2009. Sofern im Rahmen der Fortschreibung des EHK das Sortiment Lampen/Leuchten zukünftig anders gesteuert werden soll, wird dieser Sachstand Eingang in die überarbeitete Entwurfsfassung des REHK finden.

**sollte und darf**). Die Stadt Friesoythe steuert nach aktuellem Sachstand<sup>12</sup> Teppiche (Einzelware) als eine von zwei Kommunen im Landkreis als **zentrenrelevantes Sortiment**.

Die hier dargelegte ausführliche Betrachtung der strittigen Sortimente zeigt auf, dass das REHK die in Rede stehenden Sortimente Lampen/Leuchten und Teppiche (Einzelware) **nicht ungeprüft und/oder leichtfertig** als nicht zentrenrelevantes Sortiment in der regionalen Sortimentsliste des Landkreises Cloppenburg ausweist.

Darüber hinaus weist Stadt + Handel darauf hin, dass der Verkaufsflächenanteil zentrenrelevanter Randsortimente von 10 % (bzw. die Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>) bei Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht zentrenrelevanten- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP **durchaus überschritten werden dürfen**, wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die **Raumverträglichkeit** eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt. Der aktuell vorliegende Entwurf des REHK **ermittelt entsprechende raumverträgliche Randsortimentsanteile** für das in Rede stehende Möbelvorhaben. Aufgrund der signifikanten landkreisweiten Entwicklungspotenziale (Ausnahme: Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör), ist aus Sicht von Stadt + Handel auch in mehreren dieser Sortimente eine Überschreitung der Schwelle von 800 m<sup>2</sup> (aktuell lediglich bei Heimtextilien der Fall) möglich.

Weiterhin weist Stadt + Handel darauf hin, dass bei der Betrachtung der Raumverträglichkeit der Randsortimente neben den absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen **mehrere weitere Faktoren** (u. a. auch die Markterfordernisse typischer Betreiber) berücksichtigt wurden.

Für die überarbeitete Entwurfsfassung des REHK wird das Merkmal „Einzelhandelsstruktur“ nochmals an die Darstellungen der städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP angepasst (siehe dazu Kapitel 2.1).

*Dr. Lademann & Partner geben bei der Einstufung von Zoologischen Bedarf und Lebende Tiere zu bedenken, dass die Zweiteilung nicht mehr gängigen Marktkonzepten entspricht. Faktisch existieren aus Sicht des Gutachters nur noch Fachmarktkonzepte am Markt, die entsprechende Flächen und Stellplätze erfordern. Der Anteil dieser Sortimente im Lebensmitteleinzelhandel wäre marginal. Es wird daher eine Einstufung als nicht zentrenrelevant empfohlen.*

Stadt + Handel weist darauf hin, dass **rd. 26 %** der Verkaufsfläche des Sortiments Zoologischer Bedarf und Lebende Tiere in zentralen Versorgungsbereichen bzw. städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP verortet ist. Darüber hinaus sind weitere Merkmale der Zentrenrelevanz (insb. **Besuchfrequenz** aufgrund der Fristigkeitsstufe, **Kopplungsaffinität** zu weiteren nahversorgungsrelevanten Sortimenten und **Transportfähigkeit**) erfüllt. Viele dieser Merkmale treffen jedoch **vornehmlich auf das Sortiment Tiernahrung** zu. Daher regt Stadt + Handel an, das

<sup>12</sup> Der aktuelle Sachstand bezieht sich auf das derzeit (Stand: 03/2019) gültige Einzelhandelskonzept der Stadt Friesoythe aus dem Jahr 2009. Sofern im Rahmen der Fortschreibung des EHK das Sortiment Teppiche (Einzelware) zukünftig anders gesteuert werden soll, wird dieser Sachstand Eingang in die überarbeitete Entwurfsfassung des REHK finden.

Sortiment **Tiernahrung als zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment** einzuordnen, während das Sortiment **Zoologischer Bedarf (ohne Tiernahrung) und Lebendige Tiere als nicht zentrenrelevantes und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment** eingeordnet wird.

*Dr. Lademann & Partner führen an, dass in einzelnen Kommunen aufgrund eigener Zielvorstellungen weitere Sortimente bewusst als zentrenrelevant geführt werden. Der Gutachter regt an klarzustellen, dass eine regionale Sortimentsliste die kommunalen Ziele nicht übersteuern kann, sondern lediglich eine Empfehlung zur allgemeinen Orientierung ist.*

Das REHK weist auf S. 96 explizit darauf hin, dass die regionale Sortimentsliste im Rahmen kommunaler Einzelhandelskonzepte durch ortstypische Sortimentslisten zu konkretisieren ist. Diese dürfen selbstverständlich von der regionalen Sortimentsliste abweichen, um deren Ortstypik und/oder der jeweils individuellen stadtentwicklungspolitischen Zielstellung Rechnung zu tragen. Abweichungen sind jedoch durch eben jene **ortstypischen Gegebenheiten** bzw. die entsprechende **stadtentwicklungspolitische Zielstellung** zu begründen. Stadt + Handel sieht daher **keinen weiteren Klarstellungsbedarf**.

## 2.4 ZUR HERLEITUNG VON MITTELZENTRALEN KONGRUENZRÄUMEN FÜR APERIODISCHE GÜTER

Im Kontext des REHK werden die Kongruenzräume für den aperiodischen Bedarf im Landkreis Cloppenburg auf Grundlage des zentralörtlichen Versorgungsauftrages der beiden Mittelzentren Cloppenburg und Friesoythe abgeleitet. Das **Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral** ist im LROP als Grundsatz verankert (LROP 2.3 (03) Satz 3). Das Kongruenzgebot ist somit im Rahmen einer regionalplanerischen Beurteilung eines Planvorhabens zu berücksichtigen und einer Abwägung zugänglich.

Die Kongruenzräume können sich dabei gemäß der Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP im Falle von gleichrangigen zentralen Orten teilweise an den Rändern überlagern. Die Kongruenzräume der Oberzentren können hingegen die der Mittelzentren vollständig überlagern. Im Falle einer Überlagerung ist dabei zu prüfen, inwieweit eine anteilige Anrechenbarkeit der Kaufkraft zu benachbarten Mittel- oder Oberzentren erfolgen soll.<sup>13</sup>

Das LROP Niedersachsen benennt hierzu im Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Sätze 3 bis 4 **vier Parameter**<sup>14</sup>, die bei einer entsprechenden Abgrenzung heranzuziehen sind:

- Zentralörtliche Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter Zentren,
- Verkehrliche Erreichbarkeit,
- Grenzüberschreitende Verflechtungen,
- Marktgebiete der Mittel- und Oberzentren auf Grundlage von kommunalen Einzelhandelskonzepten.

<sup>13</sup> vgl. Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2017): Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, S. 33f.

<sup>14</sup> Anders als von Dr. Lademann & Partner auf S. 10 des Plausibilitätsgutachtens aufgeführt, sind die Parameter somit ein Ziel der Raumordnung – und nicht lediglich Inhalte der benannten Arbeitshilfe.



Im Rahmen der Abgrenzung der aperiodischen Kongruenzräume der Mittelzentren im Landkreis Cloppenburg wurden die einzelnen Parameter – unterschiedlich stark gewichtet – berücksichtigt.

In den folgenden Abschnitten werden zunächst jeweils die gutachterlichen Anmerkungen und Anregungen von Dr. Lademann & Partner synoptisch dargestellt. Anschließend bezieht Stadt + Handel zu den Aussagen dezidiert Stellung.

### Allgemeine Hinweise zur Methodik

*Aus Sicht von Dr. Lademann & Partner unterbleibt im REHK eine Schlussfolgerung, dass aufgrund der deutlichen Unterschiede hinsichtlich der Stärke der Einzelhandelsfunktion der beiden Mittelzentren ggf. eine Angleichung der beiden Orte anzustreben wäre. Dr. Lademann & Partner regen an, auf Grundlage mehrerer Kennziffern (u. a. Verkaufsflächenausstattung, Zentralität) die beiden Mittelzentren trotz unterschiedlicher Einwohnerzahlen vergleichbar zu machen. Aus Sicht des Gutachters liegt aktuell keine ausgewogene Schwerpunktsetzung im Landkreis vor.*

Im Rahmen des REHK werden die mittelzentralen Kongruenzräume für aperiodische Güter für die beiden Mittelzentren Cloppenburg und Friesoythe abgegrenzt. Als Beurteilungskriterien werden die weiter oben aufgeführten und in **Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Sätze 3 und 4 des LROP** benannten Parameter herangezogen. Unabhängig davon, dass eine mögliche Angleichung der Einzelhandelsbedeutung der beiden Mittelzentren im Landkreis Cloppenburg eine mögliche und **legitime regionalentwicklungspolitische Grundsatzfragestellung** ist, wird dieser Umstand aus Sicht von Stadt + Handel durch den im REHK als Hauptkriterium berücksichtigen Parameter „Zentralörtliche Versorgungsfunktionen“ **hinreichend gewürdigt**. Bei der Bewertung dieses Parameters gehen die Mittelzentren Cloppenburg und Friesoythe als **gleichbedeutende zentrale Orte** in die Bewertung mit ein. Das REHK steht damit der oben dargelegten Grundsatzfragestellung nicht entgegen, sondern begünstigt durch die Berücksichtigung dieses Parameters und die Ableitung der Kongruenzräume grundsätzlich regional ausgewogene Einzelhandelsstrukturen.

Der Anregung von Dr. Lademann & Partner bezüglich der Berücksichtigung weiterer Kennziffern (u. a. Verkaufsflächenausstattung, Zentralität) kann aus Sicht von Stadt + Handel nicht gefolgt werden, da

1. das Ziel der Gewährleistung ausgewogener Einzelhandelsstrukturen (und damit auch die Würdigung gewisser „Nachholeffekte von schwächer ausgestatteten Mittelzentren“) bereits durch das Kriterium „Zentralörtliche Versorgungsfunktionen“ gewahrt wird und
2. keiner der weiteren durch das LROP vorgegebenen Parameter eine Berücksichtigung von unterdurchschnittlicher Verkaufsflächenausstattung und/oder Einzelhandelszentralität vorsieht.

Grundsätzlich ist darüber hinaus anzumerken, dass die Argumentation von Dr. Lademann & Partner **widersprüchlich** ist. Auf der einen Seite seien aus Sicht des Gutachters Unterschiede zwischen den zentralen Orten gleicher Funktionsstufe durch die gesonderte Berücksichtigung eben jener Unterschiede im Rahmen der Ableitung von mittelzentralen Kongruenzräumen auszugleichen. Auf der anderen Seite weisen Dr. Lademann & Partner an anderer Stelle darauf hin, dass tradierte



Einkaufsbeziehungen und gewachsene Angebotsstrukturen zu würdigen seien und begründen dies u. a. mit der „gelebten Planungspraxis“ der vergangenen Jahrzehnte (vgl. Fußnote 7 auf S. 11). Mit dieser Argumentation ließe sich auch ein größerer Kongruenzraum Cloppenburgs begründen, was in der aktuellen Entwurfsfassung des REHK jedoch nicht getan wird und Stadt + Handel darüber hinaus als fragwürdig erachtet. Denn es geht bei der Abgrenzung der mittelzentralen Kongruenzräume maßgeblich um die im LROP aufgeführten Parameter.<sup>15</sup>

*Dr. Lademann & Partner merken an, dass auf die Durchführung von Kundenbefragungen zur Herleitung der Kongruenzräume vollständig verzichtet wurde und verweisen auf eigene primärstatistisch erhobene Daten im Rahmen der Bearbeitung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Friesoythe.*

Die Berücksichtigung primärstatistischer Daten zur Ableitung eines Kongruenzraumes ist insbesondere für Bewertung grenzüberschreitender Verflechtungen und für die Plausibilisierung von Marktgebieten der Ober- und Mittelzentren ein **sinnvolles, wenn aus Sicht von Stadt + Handel jedoch nicht notwendiges, Vorgehen**. Sämtliche Abgrenzungsbegründungen von mittelzentralen Kongruenzräumen der benachbarten Landkreise wurden ebenfalls ohne eigene primärstatistische Erhebung durchgeführt. Unabhängig davon **begrüßt** Stadt + Handel die durchgeführte telefonische Haushaltsbefragung im Rahmen der Fortschreibung des EHK Friesoythe und berücksichtigt die Ergebnisse in der überarbeiteten Entwurfsfassung des REHK.<sup>16</sup>

*Aus Sicht von Dr. Lademann & Partner wird die Relevanz von in Einzelhandelskonzepten abgeleiteten Marktgebieten „kleingeredet“. Exemplarisch wird dafür die Stadt Wildeshausen aufgeführt, für die lt. Gutachter seit mehr als 10 Jahren konzeptübergreifend ein Marktgebiet in gleicher Form ausgewiesen wird. Die Bezeichnung in Tabelle 18 des REHK sei daher zu korrigieren. Zudem wird die Frage aufgeworfen, inwiefern auch an anderer Stelle die gutachterliche Meinung die Aussagen zu Marktgebieten in kommunalen Einzelhandelskonzepten „überformen“. Abschließend beurteilen Dr. Lademann & Partner das Vorgehen von Stadt + Handel die Marktgebiete aus kommunalen Einzelhandelskonzepten lediglich als eines mehrerer weiterer Kriterien (neben den Hauptkriterien „Zentralörtliche Versorgungsaufträge“ und „Verkehrliche Erreichbarkeit“) zu berücksichtigen als nicht nachvollziehbar. Der Gutachter begründet dies maßgeblich mit der „gelebten Planungspraxis“ der vergangenen Jahrzehnte.*

Bei der Abgrenzung der Kongruenzräume für den aperiodischen Bedarf wurden bestehende kommunale Einzelhandelskonzepte im Hinblick auf mögliche abgegrenzte Marktgebiete untersucht. Die Betrachtung der Marktgebiete zeigt, dass **sieben der elf Mittelzentren** im Landkreis Cloppenburg und im näheren Umkreis über ein entsprechendes kommunales Konzept mit einem abgegrenzten Markteinzugsgebiet verfügen, wobei das Marktgebiet der Städte Cloppenburg,

<sup>15</sup> Insbesondere das Kriterium „Marktgebiete der Ober- und Mittelzentren“ ist daher aus Sicht von Stadt + Handel stets in das Verhältnis zu den anderen Kriterien zu setzen, um zu kleine Marktgebiete (von Städten mit unterdurchschnittlicher Einzelhandelsbedeutung) bzw. zu große Marktgebiete (von Städten mit überdurchschnittlicher Einzelhandelsausstattung) kein übermäßiges Gewicht bei der Ableitung der Kongruenzräume einzuräumen.

<sup>16</sup> Stadt + Handel behält sich allerdings vor, die Validität der Befragungsergebnisse anhand der von Dr. Lademann & Partner verwendeten Methodik (u. a. Stichprobengröße, Stichprobenquotierung) zu prüfen und die Aussagen zum Marktgebiet unter Berücksichtigung der Prüfergebnisse ggf. zu relativieren (siehe unten).

Meppen und Vechta **nicht empirisch abgeleitet** wurde. Darüber hinaus ist zu konstatieren, dass die dargestellten Marktgebiete in den Einzelhandelskonzepten der Städte Friesoythe (2008)<sup>17</sup>, Lohne (2008) und Papenburg (2011) aufgrund des Datenstands **nur bedingt aussagekräftig** sind.

Stadt + Handel widerspricht der Aussage von Dr. Lademann & Partner, dass die Relevanz der in Einzelhandelskonzepten abgeleiteten Marktgebiete „kleingere-det“ wird. Vielmehr weist Stadt + Handel darauf hin, dass die Aussagekraft nicht empirisch hergeleiteter bzw. mehr als zehn Jahre alter Marktgebiete **kritisch zu hinterfragen ist**. Dr. Lademann & Partner modifiziert für die Stadt Friesoythe das 2008 von der Cima ermittelte Markteinzugsgebiet ebenfalls im erheblichen Maße und **kommt somit offenbar zu demselben Schluss**.

Das Marktgebiet der Stadt Wildeshausen wurde hinreichend im Rahmen der Untersuchungen zum REHK berücksichtigt. Stadt + Handel verweist auf die Aussage von Dr. Lademann & Partner, die selbst angemerkt haben, dass eine **aktuelle** primärstatistische Erhebung sinnvoll zur Plausibilisierung der Kongruenzräume (oder vielmehr der Marktgebiete) sein kann.

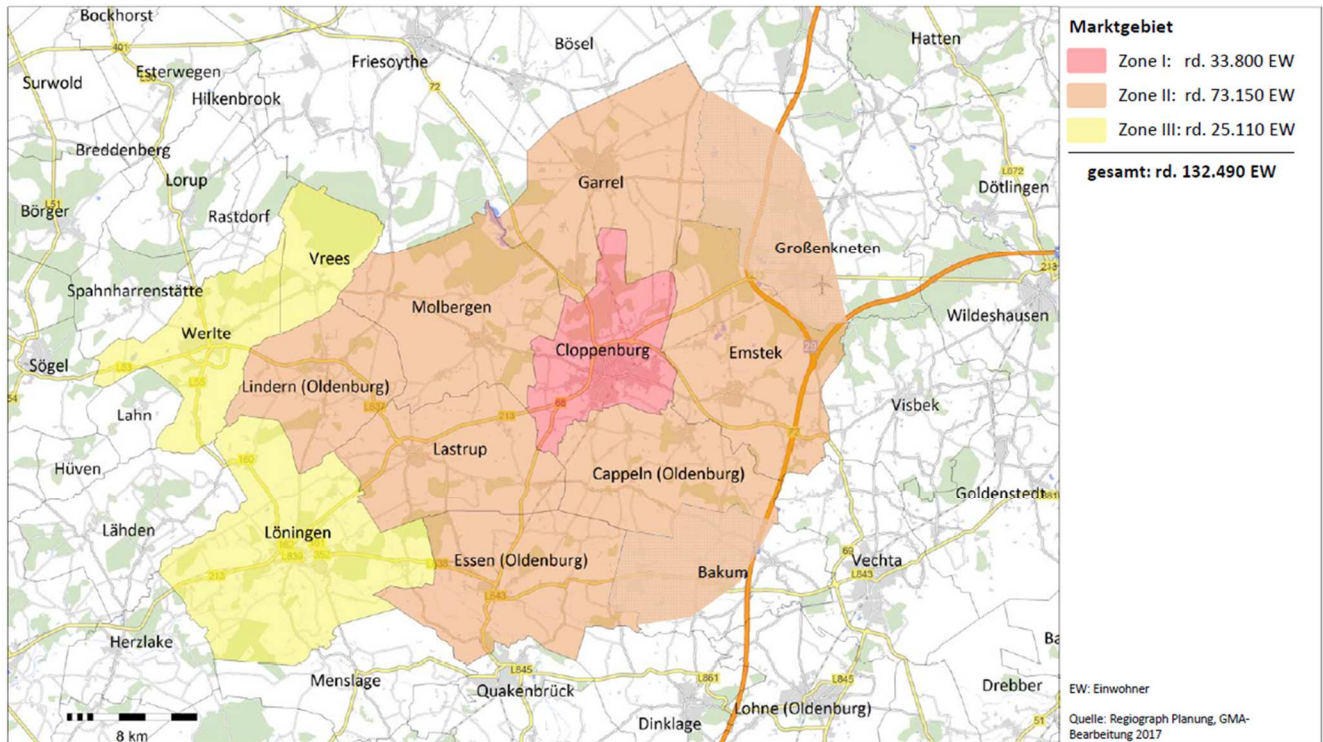
Die Mutmaßung von Dr. Lademann & Partner, dass auch (?) an anderer Stelle die gutachterliche Meinung die Aussagen zu den Marktgebieten in kommunalen Einzelhandelskonzepten „überformen“ ist **nicht zutreffend**. Stadt + Handel hält an der Auffassung fest, dass die **grundsätzliche Berücksichtigung** von Marktgebieten zur Abgrenzung von Kongruenzräumen **sorgsam zu reflektieren** ist. Insbesondere autokundenorientierte Einzelhandelsagglomerationen mit großflächigen Betrieben (oftmals außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP verortet) können ein Einzugsgebiet aufweisen, das deutlich über dem üblichen Marktgebiet eines Mittelzentrums liegt. Bei der Berücksichtigung solcher marktseitigen Gegebenheiten im Rahmen der Herleitung eines mittelzentralen Kongruenzraums als **Ziel der Raumordnung** ist daher aus Sicht von Stadt + Handel verstärkt darauf zu achten, dass bestehende (ggf. auch regional nicht ausgewogene) Einzelhandelsstrukturen nicht die Entwicklungsperspektiven „schwächerer“ Mittelzentren durch eine nicht gerechtfertigte Abgrenzung der Kongruenzräume einschränken. Im Extremfall könnten so Kommunen mit einem deutlich über dem zentralörtlichen Versorgungsauftrag liegenden (und womöglich regional nicht abgestimmten) Einzelhandelsangebot in nicht integrierten Lagen durch die Abgrenzung der mittelzentralen Kongruenzräume bevorteilt werden – unausgewogene Raumstrukturen würden so „zementiert“. Insofern erscheint insbesondere der Einwand von Dr. Lademann & Partner, die „gelebte Planungspraxis“ vergangener Jahrzehnte bei der Ableitung mittelzentraler Kongruenzräume zu berücksichtigen in Teilen abwegig.

Unabhängig von dieser grundsätzlichen Haltung zur Berücksichtigung von Marktgebieten kommunaler Einzelhandelskonzepte wurden die jeweils relevanten Marktgebiete im Abstimmungsprozess mit dem Landkreis Cloppenburg **geprüft und bewertet** – auch wenn diese dezidierte Bewertung aufgrund der untergeordneten Relevanz keinen Eingang in die Entwurfsfassung des REHK gefunden hat.

---

<sup>17</sup> Wie bereits vermerkt, fließen die neuen Erkenntnisse aus der Fortschreibung des EHK Friesoythe in die überarbeitete Entwurfsfassung des REHK ein.

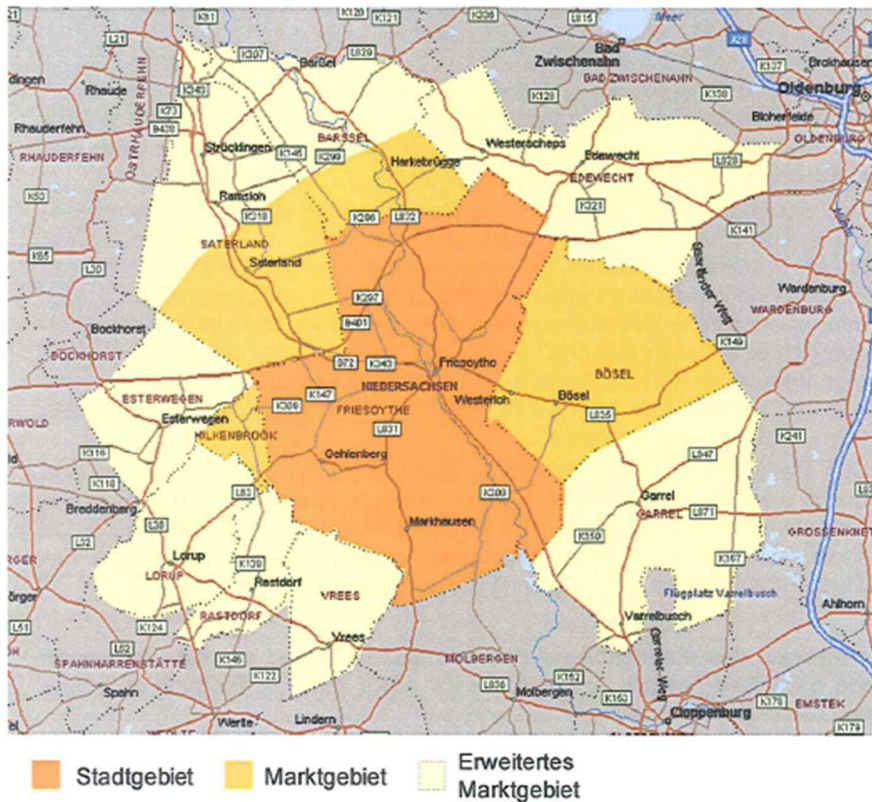
Im Folgenden sind exemplarisch die Marktgebiete der nächstgelegenen Mittelzentren zur Stadt Friesoythe dargestellt.



**Abbildung 3: Marktgebiet der Stadt Cloppenburg**

Quelle: EHK Cloppenburg 2017 (GMA).

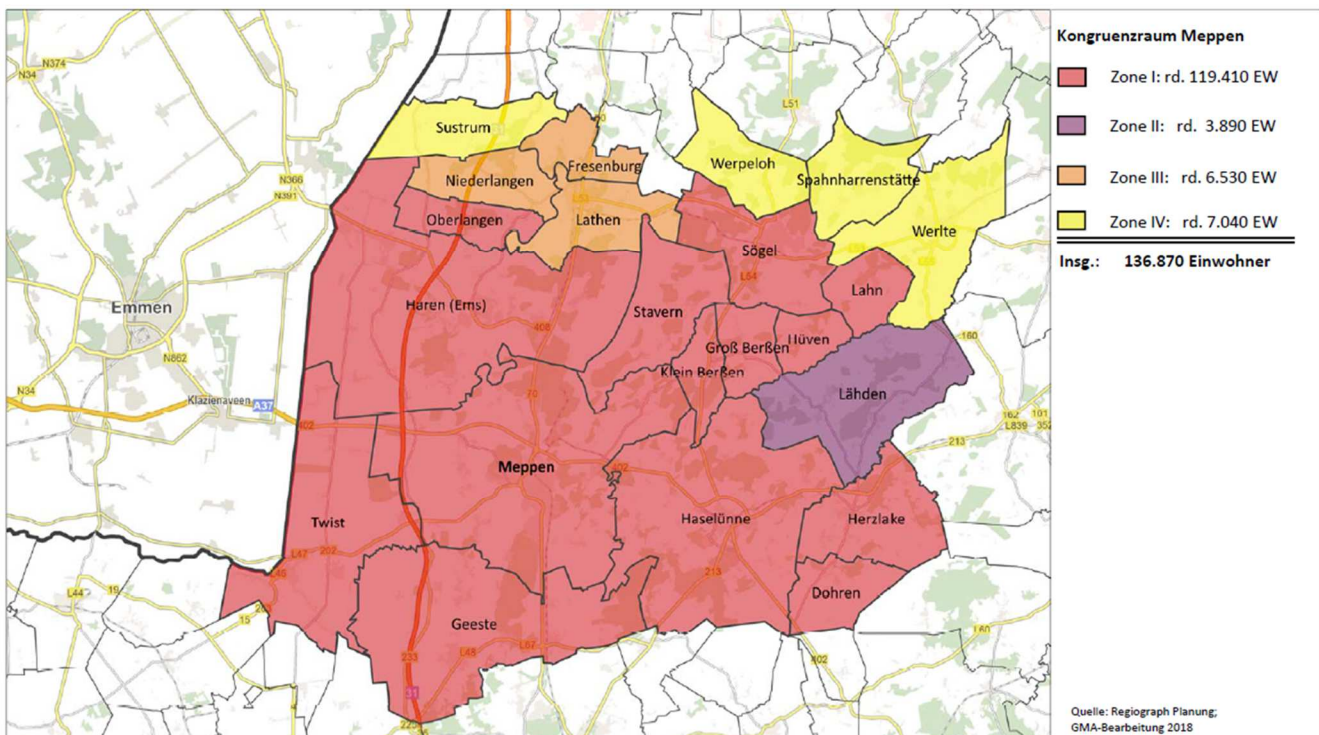




Quelle: CIMA Berechnungen nach HUFF, Expertengespräche, HH-Befragung, Kundenherkunftsbefragung  
 Bearbeitung: CIMA GmbH 2009

**Abbildung 4: Marktgebiet<sup>18</sup> der Stadt Friesoythe**

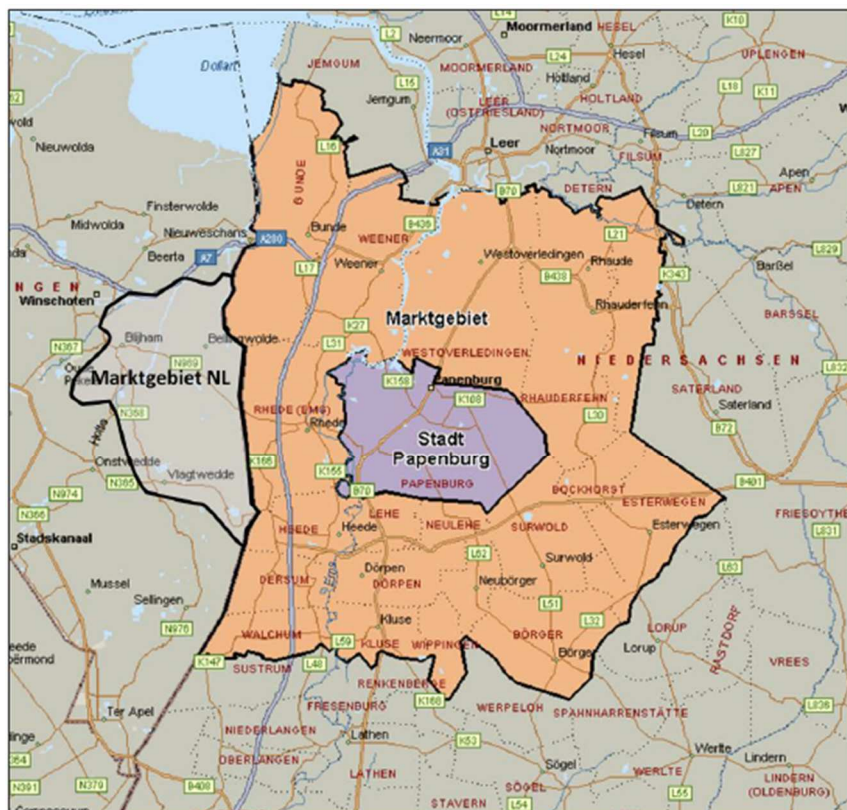
Quelle: EHK Friesoythe 2009 (Cima).



**Abbildung 5: Marktgebiet der Stadt Meppen**

Quelle: EHK Meppen 2018 (GMA).

<sup>18</sup> In die überarbeitete Entwurfsfassung des REHK wird das im EHK 2019 ermittelte Marktgebiet der Stadt Friesoythe berücksichtigt.



Kartengrundlage: MapPoint 2006

Quelle: CIMA Berechnungen nach HUFF, Expertengespräche, Kundenherkunftsbefragung

Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2011

#### Abbildung 6: Marktgebiet der Stadt Papenburg

Quelle: EHK Papenburg 2011 (Cima).

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Marktgebiete sind folgende Punkte festzuhalten:

- Gemäß des EHK Cloppenburg (2017) umfasst das Marktgebiet der Stadt Cloppenburg u. a. die Gemeinden Garrel (Zone II) und Vrees (Zone III). Für die Abgrenzung von mittelzentralen Kongruenzräumen wird Marktgebieten im weiteren Umfeld (ab Zone III) i. d. R. eine geringere Bedeutung beigemessen.
- Gemäß EHK Friesoythe (2009) umfasst das erweiterte Marktgebiet (Zone 3) der Stadt Friesoythe die Gemeinden Garrel, Vrees, Rastdorf, Lorup, Esterwegen, Saterland (in Teilen auch Zone 2), Barßel (in Teilen auch Zone 2) und Edewecht. Für die Abgrenzung von mittelzentralen Kongruenzräumen wird Marktgebieten im weiteren Umfeld (ab Zone 3) i. d. R. eine geringere Bedeutung beigemessen. Wie bereits vermerkt, finden die neuen Erkenntnisse im Rahmen der Fortschreibung des EHK Friesoythe Eingang in die überarbeitete Entwurfsfassung des REHK (siehe dazu unten).
- Gemäß EHK Meppen (2018) umfasst das Marktgebiet der Stadt Meppen keine Bereiche, die aus Sicht von Dr. Lademann & Partner Teil des Marktgebietes der Stadt Friesoythe sind.

- Gemäß EHK Papenburg (2011) umfasst das Marktgebiet der Stadt Papenburg (hier zu interpretieren als Zone 1 und 2) u. a. die Gemeinden Esterwegen und Bockhorst. Damit überschneiden sich die Marktgebiete der Städte Papenburg und Friesoythe in diesem Bereich.

**Die Marktgebiete aus den kommunalen Einzelhandelskonzepten wurden somit hinreichend bei der Ableitung der mittelzentralen Kongruenzräume gewürdigt.**

Das aktuelle Marktgebiet der Stadt Friesoythe wird in der überarbeiteten Entwurfsfassung des REHK berücksichtigt (siehe unten).

*Aus Sicht von Dr. Lademann & Partner werden im Rahmen der Potenzialbetrachtung des REHK aufgrund der alleinigen Ausrichtung auf Mittelzentren die bestehenden Strukturen im Landkreis vernachlässigt. Der Gutachter regt an, den Anspruch an eine qualifizierte Eigenversorgung angemessen zu würdigen. Aus diesem Grund erscheint dem Gutachter der noch verträgliche, steigerbare Anteil (von aperiodischen Gütern?) überschaubar.*

Stadt + Handel hat in Kapitel 2.2 bereits dargelegt, dass die stärkere Berücksichtigung von Grundzentren im Landkreis Cloppenburg bei den berechneten absatzwirtschaftlichen Potenzialen eine durchaus **legitime regionalentwicklungspolitische Strategie** sein kann und bezieht dazu ausführlich Stellung. Es sei jedoch auf die aus Sicht von Stadt + Handel stark verkürzte Betrachtung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale durch Dr. Lademann & Partner hingewiesen (siehe dazu ebenfalls Kapitel 2.2), die zu einer **Unterschätzung der Umsatzpotenziale** im Landkreis Cloppenburg führt.

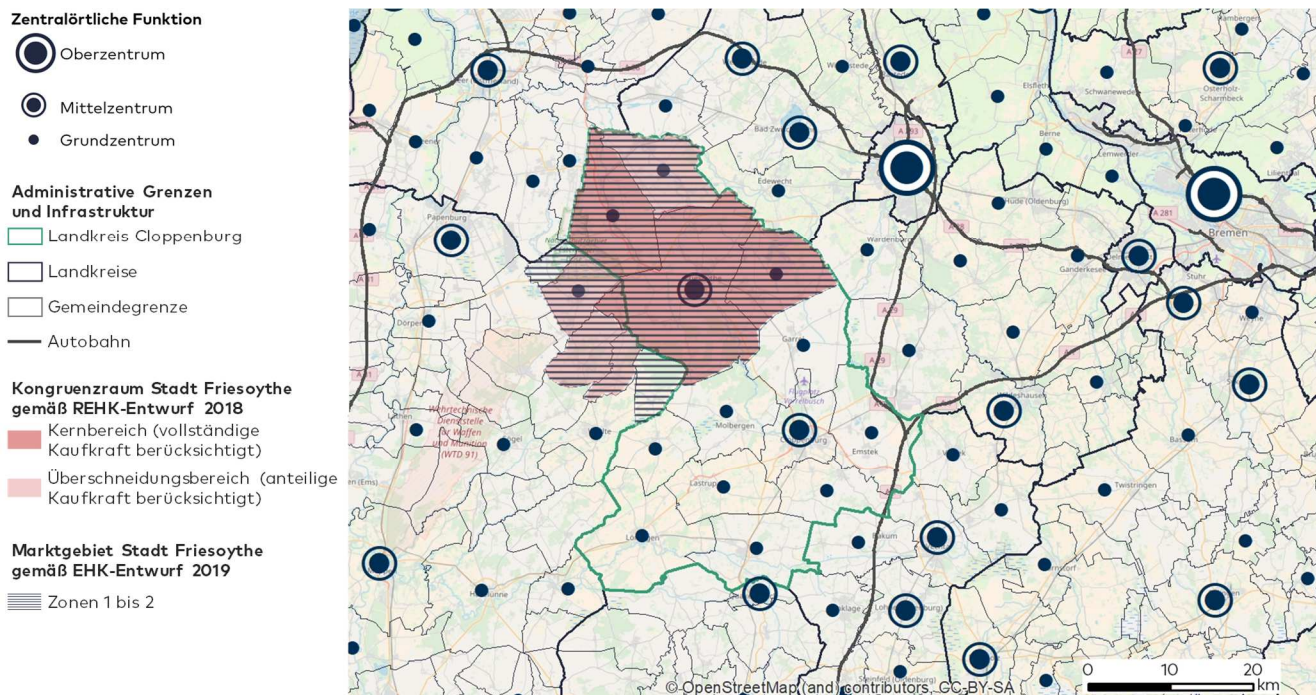
Darüber hinaus erscheint der Hinweis bzgl. der Verkaufsflächenpotenziale im Zusammenhang mit der Herleitung der mittelzentralen Kongruenzräume an dieser Stelle deplatziert. Insbesondere die von Dr. Lademann & Partner angeregte „angemessene Würdigung des Anspruches an eine qualifizierte Eigenversorgung“ (S. 13) wird vom REHK **nicht in Frage gestellt**. Es bleibt jedoch festzuhalten, dass gemäß LROP **grundzentrale Kongruenzräume eindeutig auf das Gemeindegebiet** der jeweiligen Grundzentren (ohne Verflechtungsbereiche) beschränkt sind. Die mittel- und oberzentralen Kongruenzräume für aperiodische Güter **überlagern vollständig die grundzentralen Kongruenzräume** (für aperiodische Güter). Eine besondere Berücksichtigung von Grundzentren bei der Ableitung von mittelzentralen Kongruenzräumen ist daher **landesplanerisch nicht konform** und die Anregung von Dr. Lademann & Partner an dieser Stelle nicht nachvollziehbar.

### **Mittelzentraler Kongruenzraum Stadt Friesoythe**

*Aus der eigenen primärstatistischen Erhebung leiten Dr. Lademann & Partner ein Marktgebiet von Friesoythe ab, das neben Friesoythe (Zone 1) die Gemeinden Vrees, Rastdorf, Lorup, Hilkenbrook, Esterwegen, Bockhorst, Saterland, Barßel und Bösel (jeweils Zone 2) umfasst. Der Gutachter regt an, dieses Marktgebiet im Rahmen des REHK zu berücksichtigen.*

Die Unterschiede zwischen dem im REHK abgegrenzten mittelzentralen Kongruenzraum der Stadt Friesoythe und dem im EHK Friesoythe 2019 ermittelten Marktgebiet sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.





**Abbildung 7: Mittelzentraler Kongruenzraum (REHK-Entwurf 2018) und Marktgebiet (EHK-Entwurf 2019) der Stadt Friesoythe**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Marktgebiet Friesoythe: EHK Friesoythe 2019 (Entwurf); ZÖF: BBSR 2008 (aktualisiert durch Stadt + Handel); Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Dr. Lademann & Partner äußern sich nicht weiter dazu, ob Teile des abgegrenzten Marktgebietes in einem Überschneidungsbereich mit anderen mittelzentralen Kongruenzräumen liegen (und somit nur ein Anteil der jeweiligen Kaufkraft berücksichtigt werden kann). **Stadt + Handel trifft daher zunächst die Annahme, dass Dr. Lademann & Partner von einer vollständigen Berücksichtigung der Kaufkraft im gesamten Marktgebiet Friesoythes ausgehen.** Auf Grundlage dieser Annahme stellen sich die Unterschiede hinsichtlich der Kaufkraftabschöpfung zwischen dem REHK-Entwurf 2018 und dem EHK-Entwurf Friesoythe 2019 wie folgt dar:



**Tabelle 5: Kaufkraftabschöpfung im mittelzentralen Kongruenzraum Friesoythe (REHK-Entwurf 2018) und im Marktgebiet Friesoythe (EHK-Entwurf 2019)**

| Kommune              | Kaufkraftabschöpfung gemäß REHK | Kaufkraftabschöpfung gemäß EHK | Differenz   |
|----------------------|---------------------------------|--------------------------------|-------------|
| Stadt Friesoythe     | 100 %                           | 100 %                          | -           |
| Gemeinde Bösel       | 100 %                           | 100 %                          | -           |
| Gemeinde Saterland   | 100 %                           | 100 %                          | -           |
| Gemeinde Hilkenbrook | 100 %                           | 100 %                          | -           |
| Gemeinde Vrees       | 0 %                             | 100 %                          | <b>+100</b> |
| Gemeinde Rastdorf    | 50 %                            | 100 %                          | <b>+50</b>  |
| Gemeinde Lorup       | 50 %                            | 100 %                          | <b>+50</b>  |
| Gemeinde Esterwegen  | 25%                             | 100 %                          | <b>+75</b>  |
| Gemeinde Bockhorst   | 0 %                             | 100 %                          | <b>+100</b> |
| Gemeinde Barßel      | 75 %                            | 100 %                          | <b>+25</b>  |

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Kaufkraftabschöpfung gemäß EHK: EHK Friesoythe 2019 (Entwurf).

Dr. Lademann & Partner begründen das dargestellte Marktgebiet mit den Ergebnissen einer telefonischen Haushaltsbefragung mit einer Stichprobengröße von **n = 600** bezogen auf den gesamten Untersuchungsraum.<sup>19</sup> Hinsichtlich der Stichprobengröße ist anzumerken, dass aus Sicht von Stadt + Handel die Zahl der telefonischen Interviews **nicht ausreicht**, um valide Aussagen zu der Einkaufsorientierung **einzelner Kommunen** treffen zu können. Dies sei beispielhaft an den Einwohnerzahlen und der Stichprobengröße in Bezug auf die Kommunen in Zone 2 des Marktgebietes von Friesoythe verdeutlicht (siehe dazu auch Tabelle 6).

Es sei klargestellt, dass die von Dr. Lademann & Partner verwendete Stichprobengröße von n = 600 für grundsätzliche und tendenzielle Aussagen zum Marktgebiet (in seiner Gänze und mit Bezug auf Friesoythe) als durchaus akzeptabel angesehen werden kann. Es lassen sich jedoch anhand der Stichprobengröße (und den Stadt + Handel vorliegenden Informationen zur Methodik) **in keinem Fall valide Aussagen zur Einkaufsorientierung der Einwohner einzelner Kommunen** treffen. Sofern solche Aussagen getätigt und diese mit einem gängigen Konfidenzniveau von 95 % sowie mit einem gängigen Stichprobenfehler von 5 % statistisch valide abgesichert werden sollen, ist dafür aus Sicht von Stadt + Handel eine Stichprobengröße von n = 2.948 allein in Zone 2 des Marktgebietes erforderlich.

Am Beispiel der Gemeinde Vrees, die laut Dr. Lademann & Partner in Zone 2 des Marktgebietes von Friesoythe liegt, laut dem REHK jedoch außerhalb des mittelzentralen Kongruenzraums verortet ist, ist aufgrund der Stichprobengröße anzunehmen, dass max. 10 Personen im Gemeindegebiet im Rahmen der telefonischen

<sup>19</sup> Der Untersuchungsraum der telefonischen Haushaltsbefragung umfasst nach Angaben von Dr. Lademann & Partner die Stadt Friesoythe (n = 250), die Kommunen Bösel, Vrees, Rastdorf, Lorup, Hilkenbrook, Esterwegen, Bockhorst, Saterland und Barßel in Zone 2 des Marktgebietes (insgesamt n = 230) sowie die Kommunen Edevecht und Garrel in Zone 3 des Marktgebietes (insgesamt n = 120).

Haushaltsbefragung interviewt wurden. Dies entspricht bei einer Grundgesamtheit (hier: Einwohnerzahl) von  $N = 1.759$  beispielhaft lediglich einem Konfidenzniveau von 80 % und einem Stichprobenfehler von 24 %. Mit anderen Worten: Es ist davon auszugehen, dass in 20 % der Fälle die getätigten Aussagen der Probanden um mindestens 24 % vom eigentlichen Verhalten der Grundgesamtheit abweichen. Gemäß Dr. Lademann & Partner kaufen 30 % der befragten Personen aus Vrees regelmäßig in Friesoythe ein. Unter Berücksichtigung des angenommenen akzeptierten Stichprobenfehlers wäre eher festzuhalten: Es kaufen zwischen 6 % und 54 % in Friesoythe ein – und in 20 % der Fälle sogar noch weniger oder noch mehr. **Nach gängigen statistischen Gütekriterien sind diese Ergebnisse damit für die Herleitung von mittelzentralen Kongruenzräumen unbrauchbar.**

**Tabelle 6: Einwohnerzahlen und Stichprobengröße (erforderlich und tatsächlich) zur Sicherstellung repräsentativer Befragungsergebnisse**

| Kommune              | Einwohner     | Stichprobengröße (EHK Friesoythe)* | Stichprobengröße (erforderlich)** | Differenz     |
|----------------------|---------------|------------------------------------|-----------------------------------|---------------|
| Gemeinde Bösel       | 7.946         | 38                                 | 367                               | -329          |
| Gemeinde Saterland   | 13.619        | 66                                 | 374                               | -308          |
| Gemeinde Hilkenbrook | 799           | 4                                  | 260                               | -256          |
| Gemeinde Vrees       | 1.759         | 8                                  | 316                               | -308          |
| Gemeinde Rastdorf    | 1.005         | 5                                  | 279                               | -274          |
| Gemeinde Lorup       | 3.218         | 16                                 | 344                               | -328          |
| Gemeinde Esterwegen  | 5.436         | 26                                 | 359                               | -333          |
| Gemeinde Bockhorst   | 962           | 5                                  | 275                               | -270          |
| Gemeinde Barßel      | 12.939        | 62                                 | 374                               | -312          |
| <b>Gesamt</b>        | <b>47.683</b> | <b>230</b>                         | <b>2.948</b>                      | <b>-2.718</b> |

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Einwohner: Landesamt für Statistik Niedersachsen (Stand: 30.09.2017); \* Annahme von Stadt + Handel auf Basis einer Stichprobengröße (Zone 2) von  $n = 230$  gewichtet nach Einwohnerzahl (Differenzen zur Gesamtsumme sind rundungsbedingt möglich); \*\* bei einem angenommenen Konfidenzniveau von 95 % und einem Stichprobenfehler von 5 %.

Zur weiteren Methodik (z. B. räumliche Verteilung der Stichprobe) der von Dr. Lademann & Partner durchgeführten telefonischen Haushaltsbefragung liegen Stadt + Handel keine Informationen vor. So lassen sich aus der im Plausibilitätsgutachten angegebenen allgemeinen Einkaufsorientierung von rd. 28 % auf Friesoythe (für den Sortimentsbereich Bekleidung/Schuhe) in Zone 2 des Marktgebietes **keine validen Rückschlüsse auf die Einkaufsorientierung in einzelnen Gemeinden** ziehen. Aus diesem Grund werden die Ergebnisse der telefonischen Haushaltsbefragung (die für die gesamte Zone 2 gelten) für die Gemeinden im Folgenden plausibilisiert, bei denen sich Abweichungen zwischen der Einschätzung von Stadt + Handel und Dr. Lademann & Partner ergeben.

**Vrees:** Gemäß aktuellem Entwurf des EHK Friesoythe gehört die Gemeinde zu Zone 2 des Marktgebietes der Stadt Friesoythe. Im aktuellen EHK der Stadt Clopp-

penburg ist Vrees Zone 3 des Marktgebietes zugeordnet. Gemäß den Erreichbarkeitszellen des Landes Niedersachsen ist Vrees der Erreichbarkeitszelle von Friesoythe zugeordnet. Gemäß den vorliegenden Untersuchungen zu Pendlerbeziehungen ist Vrees weder auf die Stadt Friesoythe noch auf die Stadt Cloppenburg (sondern auf die Stadt Werlte) orientiert – nach Einschätzung der Fachabteilungen des Landkreises Cloppenburg ist jedoch eine ebenfalls deutliche verkehrliche Orientierung nach Cloppenburg zu konstatieren. Diese Einschätzung wird durch das ebenfalls stärker auf Cloppenburg (und Werlte) orientierte Verkehrsnetz gestützt. Der Landkreis Emsland ordnet die einzelhandelsrelevante Kaufkraft von Vrees zu 50 % dem mittelzentralen Kongruenzraum der Stadt Papenburg zu. **Stadt + Handel empfiehlt daher aufgrund der vorliegenden Daten aus der Haushaltsbefragung, die Gemeinde Vrees mit 25 % ihrer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft dem mittelzentralen Kongruenzraum der Stadt Friesoythe zuzuordnen. Der Kaufkraftanteil für den mittelzentralen Kongruenzraum der Stadt Cloppenburg wird mit 50 % beibehalten. Für den mittelzentralen Kongruenzraum der Stadt Papenburg verbleiben weitere 25 %.**

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

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

**Esterwegen:** Gemäß aktuellem Entwurf des EHK Friesoythe gehört die Gemeinde zu Zone 2 des Marktgebietes der Stadt Friesoythe. Sie ist jedoch auch dem erweiterten Marktgebiet (hier zu interpretieren als Zone 2) der Stadt Papenburg zugeordnet. Gemäß den Erreichbarkeitszellen des Landes Niedersachsen ist Esterwegen der Erreichbarkeitszelle von Friesoythe zugeordnet. Gemäß den vorliegenden Untersuchungen zu Pendlerbeziehungen ist Esterwegen eher auf die Stadt Papenburg als auf die Stadt Friesoythe orientiert. Der Landkreis Emsland ordnet die einzelhandelsrelevante Kaufkraft von Esterwegen zu 80 % dem mittelzentralen

Kongruenzraum der Stadt Papenburg zu. **Stadt + Handel empfiehlt daher aufgrund der Aktualität der vorliegenden Daten aus der Haushaltsbefragung, die Gemeinde Esterwegen mit 50 % ihrer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft dem mittelzentralen Kongruenzraum der Stadt Friesoythe zuzuordnen. Für den mittelzentralen Kongruenzraum der Stadt Papenburg verbleiben weitere 50 %.**

**Bockhorst:** Gemäß aktuellem Entwurf des EHK Friesoythe gehört die Gemeinde zu Zone 2 des Marktgebietes der Stadt Friesoythe. Sie ist jedoch auch dem erweiterten Marktgebiet (hier zu interpretieren als Zone 2) der Stadt Papenburg zugeordnet. Gemäß den Erreichbarkeitszellen des Landes Niedersachsen ist Bockhorst in Teilen sowohl der Erreichbarkeitszelle von Friesoythe als auch der Erreichbarkeitszelle von Papenburg zugeordnet. Gemäß den vorliegenden Untersuchungen zu Pendlerbeziehungen ist Bockhorst eher auf die Stadt Papenburg als auf die Stadt Friesoythe orientiert. Der Landkreis Emsland ordnet die einzelhandelsrelevante Kaufkraft von Bockhorst zu 80 % dem mittelzentralen Kongruenzraum der Stadt Papenburg zu. **Stadt + Handel empfiehlt daher aufgrund der Aktualität der vorliegenden Daten aus der Haushaltsbefragung, die Gemeinde Bockhorst mit 25 % ihrer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft dem mittelzentralen Kongruenzraum der Stadt Friesoythe zuzuordnen. Für den mittelzentralen Kongruenzraum der Stadt Papenburg verbleiben weitere 75 %.**

**Barßel:** Gemäß aktuellem Entwurf des EHK Friesoythe gehört die Gemeinde zu Zone 2 des Marktgebietes der Stadt Friesoythe. Marktgebiete aus aktuellen Einzelhandelskonzepten der Städte Leer (Ostfriesland) und Westerstede liegen Stadt + Handel nicht vor. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Barßel auch (teilweise) im Marktgebiet der beiden genannten Mittelzentren liegt. Gemäß den Erreichbarkeitszellen des Landes Niedersachsen ist Barßel in großen Teilen der Erreichbarkeitszelle von Friesoythe zugeordnet. Insbesondere die nördlichen Siedlungslagen inkl. des Hauptortes Barßel sind jedoch in der Erreichbarkeitszelle von Westerstede verortet. Gemäß den vorliegenden Untersuchungen zu Pendlerbeziehungen ist Barßel eher auf die Stadt Friesoythe orientiert. Der Landkreis Ammerland ordnet die einzelhandelsrelevante Kaufkraft von Barßel zu 40 % dem mittelzentralen Kongruenzraum der Stadt Westerstede zu. **Stadt + Handel sieht aufgrund der dargestellten Rahmenbedingungen keine Veranlassung den dem mittelzentralen Kongruenzraum der Stadt Friesoythe zugeordneten Kaufkraftanteil von 75 % zu erhöhen.**

Auf Grundlage der veränderten Informationslage und der fachgutachterlichen Einschätzung von Stadt + Handel ergeben sich folgende Anteile an einzelhandelsrelevanter Kaufkraft, die dem mittelzentralen Kongruenzraum der Stadt Friesoythe zugeordnet werden:

**Tabelle 7: Modifizierte Kaufkraftabschöpfung im mittelzentralen Kongruenzraum Friesoythe**

| Kommune              | Kaufkraftabschöpfung |
|----------------------|----------------------|
| Stadt Friesoythe     | 100 %                |
| Gemeinde Bösel       | 100 %                |
| Gemeinde Saterland   | 100 %                |
| Gemeinde Hilkenbrook | 100 %                |
| Gemeinde Barßel      | 75 %                 |
| Gemeinde Rastdorf    | 75 %                 |
| Gemeinde Lorup       | 75 %                 |
| Gemeinde Esterwegen  | 50 %                 |
| Gemeinde Vrees       | 25 %                 |
| Gemeinde Bockhorst   | 25 %                 |

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Damit ergibt sich ein Einwohnerpotenzial von rd. 69.968 Einwohnern im mittelzentralen Kongruenzraum der Stadt Friesoythe (ohne Berücksichtigung der anteilig anzurechnenden Kaufkraft).

*Dr. Lademann & Partner hinterfragen, ob die Stadt Friesoythe bei der Abgrenzung anderer mittelzentraler Kongruenzräume beteiligt wurde. So erscheint aus Sicht von Dr. Lademann & Partner insbesondere in Bezug auf Papenburg die Abgrenzung des Kongruenzraums als optimistisch<sup>20</sup> – insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass in den eigenen Kundenbefragungen Papenburg in den relevanten Orten nicht als relevantes Mittelzentrum benannt wurde.*

Stadt + Handel kann nicht beurteilen, ob und in welchem Maße eine Beteiligung der Stadt Friesoythe (und/oder des Landkreises Cloppenburg) an der Abgrenzung des mittelzentralen Kongruenzraums für die Stadt Papenburg erfolgte und **verweist diesbezüglich auf die jeweiligen Kommunen**. Unabhängig davon **teilt Stadt + Handel allerdings die Auffassung von Dr. Lademann & Partner** hinsichtlich des optimistisch abgegrenzten mittelzentralen Kongruenzraums für die Stadt Papenburg<sup>21</sup> und verweist auf die oben dargestellten Rahmenbedingungen. Auf dieser Grundlage wurde der mittelzentrale Kongruenzraum der Stadt Friesoythe angepasst. Ein (geringer) Überschneidungsbereich zwischen Friesoythe und Papenburg lässt sich aus Sicht von Stadt + Handel aufgrund der geprüften Parameter (insb. der mittelzentralen Versorgungsfunktion Papenburgs, der Erreichbarkeitszellen sowie des Marktgebietes der Stadt Papenburg) jedoch nicht gänzlich abstreiten. **Es wird empfohlen, das Marktgebiet der Stadt Papenburg ggf. im Rahmen einer Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes zu überprüfen.**

<sup>20</sup> Konkret werden Papenburg durch den Landkreis Emsland im Überschneidungsbereich mit Friesoythe folgende Einwohneranteile zugeordnet: Hilkenbrook, Esterwegen und Bockhorst 80 %; Vrees, Rastdorf und Lorup 50 %.

<sup>21</sup> Ein entsprechender Hinweis findet sich bereits im REHK-Entwurf 2018 auf S. 103.

## Mittelzentraler Kongruenzraum Stadt Cloppenburg

*Aus Sicht von Dr. Lademann & Partner ist das Mittelzentrum Cloppenburg im weiteren Umfeld von Friesoythe (Zone 3) keinesfalls die allein prägende Mittelstadt, sondern teilt sich diese Stellung mit Oldenburg (in Bezug auf Edeweicht) und Garrel. Der Gutachter empfiehlt zu beachten, dass durch eine behutsame Weiterentwicklung des Mittelzentrums der Einzelhandel auch in den übrigen zentralen Orten nicht zu gefährden sei.*

Die Gemeinde Edeweicht ist gemäß REHK **nicht Teil des mittelzentralen Kongruenzraums der Stadt Cloppenburg**. Somit ist aus Stadt + Handel die Erkenntnis von Dr. Lademann & Partner, dass Cloppenburg in diesem Bereich nicht die allein prägende Mittelstadt ist, berücksichtigt. In Bezug auf Garrel ist festzuhalten, dass es sich bei der Gemeinde um ein **Grundzentrum** handelt und diesem somit ein Versorgungsauftrag für den **qualifizierten Grundbedarf** (insb. im periodischen Bedarfsbereich) zukommt. **Die Berücksichtigung von Grundzentren bei der Abgrenzung mittelzentraler Kongruenzräume für den aperiodischen Bedarf entspricht nicht den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung. Gemäß LROP ist der Kongruenzraum eines Grundzentrums auf das jeweilige Gemeindegebiet beschränkt.**

Stadt + Handel weist auf die **Zielstellung des LROP** in Bezug auf das Kongruenzgebot hin: Durch die Ableitung mittelzentraler Kongruenzräume und die damit verbundenen Ziele und Grundsätze der Landesplanung soll die Verhältnismäßigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten hinsichtlich ihrer Wirkung auf andere Mittelzentren gewahrt werden. Es wird hier in keiner Weise die gesamte Kaufkraft im aperiodischen Bedarfsbereich der einbezogenen Grundzentren „abgezogen“ (o. ä.). **Die mittelzentralen Kongruenzräume im aperiodischen Bedarfsbereich gefährden somit nicht die Versorgungsfunktion und (landesplanerisch konformen) Einzelhandelsstrukturen der Grundzentren.** Eine Berücksichtigung von Grundzentren im Rahmen der Abgrenzung mittelzentraler Kongruenzräume würde aus Sicht von Stadt + Handel vielmehr die Versorgungsfunktion der Mittelzentren aufgrund der geringeren Kaufkraftpotenziale untergraben und somit **im Widerspruch zur eigentlichen Intention des Kongruenzgebotes** (mittel- und oberzentral aperiodisch) stehen.

*Dr. Lademann & Partner beurteilen kritisch die „Vereinnahmung“ starker Grundzentren wie Garrel durch das Mittelzentrum Cloppenburg. Trotz der Ziele der Raumordnung im LROP kann aus Sicht des Gutachters nicht ausgeblendet werden, dass eine grundlegende Neustrukturierung im Sinne der Entwicklung neuer großer Einzelhandelsstandorte im Mittelzentrum nur durch größere Umsatzabzüge realisierbar wären, was nicht Ziel einer ausgewogenen Kreisentwicklung sein könne.*

Aus Sicht von Stadt + Handel verschneiden Dr. Lademann & Partner an dieser Stelle auf unzulässige Weise landesplanerische Ziele mit dem (nachvollziehbaren) Ziel einer ausgewogenen Kreisentwicklung. Es bleibt festzuhalten, dass bei der Ableitung von mittelzentralen Kongruenzräumen für aperiodische Güter die Einzelhandelsstrukturen von Grundzentren **keine Berücksichtigung** finden. Dies steht jedoch **nicht im Widerspruch** mit dem Ziel einer ausgewogenen Kreisentwicklung, da zu jener ausgewogenen Entwicklung eben auch die **Einhaltung der jeweiligen grund- und mittelzentralen Versorgungsaufträge** zählt. Inwiefern Einzelhandelsgroßprojekte in Mittelzentren negative absatzwirtschaftliche und städtebauliche



Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (oder sonstige Lagebereiche) in Grundzentren haben, muss ferner durch eine entsprechende **einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse** nachgewiesen werden und ist somit unabhängig von der Einhaltung des Kongruenzgebotes zu betrachten.<sup>22</sup>

*Aus Sicht von Dr. Lademann & Partner werden im REHK der Stadt Cloppenburg tendenziell die zu versorgenden Orte und Einwohner- bzw. Kaufkraftanteile großzügiger zugewiesen. Andere Einkaufsalternativen in den jeweiligen Orten (v. a. Oldenburg) wurden aus Sicht des Gutachters nicht hinreichend berücksichtigt.*

Stadt + Handel hat auf Grundlage der zum Bearbeitungszeitpunkt zur Verfügung stehenden Daten die mittelzentralen Kongruenzräume von Cloppenburg und Friesoythe nach der **gleichen Methodik** und unter Berücksichtigung der **gleichen Parameter** abgeleitet. Durch die nun vorliegenden (methodisch jedoch zu hinterfragenden) primärstatistischen Daten zum Marktgebiet der Stadt Friesoythe wurde der mittelzentrale Kongruenzraum für Friesoythe **entsprechend angepasst**. Somit ergibt sich aus Sicht von Stadt + Handel in keiner Weise eine auf Grundlage der eingeflossenen Parameter nicht begründbare großzügigere Zuweisung von Einwohner- bzw. Kaufkraftanteilen zum mittelzentralen Kongruenzraum von Cloppenburg.

Darüber hinaus wurden andere Einkaufsalternativen in den jeweiligen Orten in Form der vorliegenden **Marktgebiete aus den kommunalen Einzelhandelskonzepten** durchaus – als einer von insgesamt vier Parametern – berücksichtigt. Insbesondere bei Oldenburg ist dabei auch auf die **oberzentrale Versorgungsfunktion** (und die damit verbundenen, weiter ausstrahlenden Einkaufsbeziehungen) hinzuweisen. Somit sind Einkaufsbeziehungen in Form von Marktgebieten zwar **ein relevanter Parameter** zur Abgrenzung mittelzentraler Kongruenzräume, aber eben **nicht der einzige**. Die grundsätzlichen Vorbehalte von Stadt + Handel bei der Berücksichtigung von Marktgebieten bei der Abgrenzung mittelzentraler Kongruenzräume werden weiter oben näher erläutert.

### **Ermittlung von VKF-Potenzialen im Kongruenzraum aperiodisch**

*Dr. Lademann & Partner beziehen sich in ihrem Plausibilitätsgutachten auf die Ausführungen im REHK zum Möbelvorhaben im Lichte des Kongruenzgebotes und leitet daraus ein mögliches Umsatzpotenzial unter Berücksichtigung der Ziel-Zentralität für aperiodische Güter von 0,80 für das Sortiment Möbel ab.*

Stadt + Handel verweist auf Kapitel 2.2 und den dort aufgezeigten **methodischen Schwächen des Vorgehens von Dr. Lademann & Partner**. Darüber hinaus sei darauf hingewiesen, dass hier die Ermittlung von Umsatzpotenzialen auf eine **nicht nachvollziehbare Weise** mit dem landesplanerischen Kongruenzgebot verschnitten werden.

*Aus Sicht von Dr. Lademann & Partner erscheint die Aussage im REHK als sachlich falsch, dass durch die Ansiedlung eines modernen und marktgängigen Möbelmarktes entsprechender Größe und Attraktivität das Angebotsdefizit im Sortimentsbereich Möbel kompensiert werden kann. Als Gründe führt der Gutachter*

<sup>22</sup> Für den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör hat Stadt + Handel eine solche Verträglichkeitsanalyse im Rahmen der Erarbeitung des REHK (Band II) durchgeführt und daraus einen konkretisierten raumverträglichen Randsortimentsanteil für das in Rede stehende Möbelvorhaben im genannten Sortimentsbereich ermittelt.

*das eingeschränkte VKF-Potenzial im Sortiment Möbel sowie den Einwand an, dass auch kleinere Konzepte in Verbindung mit Mitnahmemärkten „state of the art“ seien. Ferner sei an keiner Stelle der Untersuchung ein Verzicht von einem der zwei geplanten Anbieter erwogen worden.*

Die Analyse der Einzelhandelsstrukturen im Rahmen des REHK hat aufgezeigt, dass im Landkreis Cloppenburg ein ausgeprägtes Angebot im Sortimentsbereich Möbel vorzufinden ist. Vornehmlich handelt es sich dabei um **kleine bis mittlere, mittelständische Möbelhäuser, Spezialfachmärkte (z. B. Polster, Küchen) und Spezialgeschäfte**.<sup>23</sup> Den vorhandenen Angebotsstrukturen gelingt es jedoch lediglich **knapp die Hälfte der vorhandenen Kaufkraft** im Bereich Möbel im Landkreis Cloppenburg zu binden (Zentralität im Bereich Möbel: 0,49). Stadt + Handel hat im REHK in Kapitel 8.1 anhand der bundesweiten Trends im Möbele Einzelhandel dargelegt, inwiefern sich der Möbelmarkt aktuell segmentiert. Eine nicht zu vernachlässigende Rolle spielen dabei (neben Möbel-Discountmärkten) auch so genannte **Einrichtungshäuser und Möbelmitnahmemärkte**. Aus Sicht von Stadt + Handel erscheint es daher unwahrscheinlich, dass durch eine Stärkung bereits vorhandener Strukturen im Möbelbereich (Spezialgeschäfte/-fachmärkte sowie kleiner und mittlerer Möbelhäuser) wesentliche Kaufkraftanteile zurückgebunden werden können.

Die als „fachlich falsch“ vorgenommene Einordnung von Dr. Lademann & Partner ist aus Sicht von Stadt + Handel **kritisch zu hinterfragen**, da der Gutachter insbesondere das VKF-Potenzial im Sortiment Möbel **unterschätzt** (siehe dazu Kapitel 2.2) und die Wirkung der Ansiedlung bzw. Stärkung kleinerer Betriebsformen hinsichtlich einer möglichen Kaufkraftrückbindung **überschätzt** (s. o.).

Unabhängig davon sei darauf hingewiesen, dass in Kapitel 7.5 des REHK das in Rede stehende Möbelvorhaben im Lichte des Kongruenzgebotes (kritisch) betrachtet wird. **Die Ableitung von Umsatzpotenzialen (o. ä.) erfolgt hier nicht**. Es wird dargelegt, dass das Möbelvorhaben in der aktuell geplanten Dimensionierung **nicht kongruent zum Grundsatz der Landesplanung** hinsichtlich der Umsatzherkunft ist. **Ein zusätzlicher Hinweis auf die mögliche Überdimensionierung des Möbelvorhabens wird in die überarbeitete Entwurfsfassung des REHK einfließen. Die Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens ist von der Stadt Cloppenburg im Rahmen der Bauleitplanung u. a. vor dem Hintergrund der Ergebnisse des REHK abzuwägen.**

*Dr. Lademann & Partner weisen darüber hinaus auf die Bestandsangebote im Landkreis Cloppenburg (insb. in Friesoythe und Garrel) hin. Aus Sicht des Gutachters sind dies Hinweise dafür, dass kleinteilige Strukturen „berechtigt“ seien und dass keine signifikanten Angebotslücken vorliegen. Vielmehr sei in Bezug auf den selten anstehenden Möbel-Großeinkauf üblich, weite Wege in Kauf zu nehmen. Insbesondere das Oberzentrum Oldenburg und andere Mittelzentren stellen seit Jahrzehnten mit den mittelgroßen Angeboten entsprechend wichtige Einkaufsdestinationen dar. Aus Sicht von Dr. Lademann & Partner ist es demnach nicht erforderlich, dass jeder Landkreis über „sein eigenes“ überregionalbedeutsames Möbelhaus verfügt.*

<sup>23</sup> Darüber hinaus führen Bau- und Gartenmärkte in ihren Randsortimenten einen nennenswerten Anteil an Möbeln (insb. Garten- und Campingmöbel).

Stadt + Handel stellt die Berechtigung der kleinteiligen Strukturen im Sortimentsbereich Möbel im Landkreis Cloppenburg **nicht in Frage**. Diese leisten einen wesentlichen Beitrag zur Gewährleistung des Versorgungsauftrages der einzelnen landkreisangehörigen Kommunen (insb. der beiden Mittelzentren). Trotzdem ist zu konstatieren, dass durch die vorhandenen Strukturen aktuell lediglich eine **Einzelhandelszentralität von 0,49** erreicht wird. Unter Berücksichtigung der oberzentralen Versorgungsfunktion insb. von Oldenburg (Ziel-Zentralität: 0,80) ergibt sich somit weiterhin ein **versorgungsstrukturelles Defizit**. Das REHK zeigt **eine mögliche Strategie** auf, diesem versorgungsstrukturellen Defizit zu begegnen.

Stadt + Handel betont an dieser Stelle nochmals, dass die Sicherung und Stärkung ausgewogener und kleinräumiger Einzelhandelsstrukturen eine ebenso legitime Strategie ist wie die Behebung des identifizierten versorgungsstrukturellen Defizits im Sortimentsbereich Möbel. Sofern es aber die Zielstellung des Landkreises Cloppenburg ist, das bestehende Versorgungsdefizit im Sortimentsbereich Möbel zu reduzieren, erscheint diese Zielstellung mit hoher Wahrscheinlichkeit nur durch die Ansiedlung eines entsprechend marktfähigen Wohnkaufhauses erfüllbar zu sein. Dieses mögliche regionalentwicklungspolitische Ziel sollte – bei entsprechender (politischer) Willensbekundung durch den Landkreis Cloppenburg – durch den Beschluss des REHK legitimiert werden.

Unabhängig von dieser Fragestellung ist es aus Sicht von Stadt + Handel jedoch zumindest diskutabel, inwiefern die Verhinderung eines (vermeintlichen) **intraregionalen**, einzelhandelsstrukturellen Ungleichgewichtes (hier: Ansiedlung eines Wohnkaufhauses im Landkreis Cloppenburg) mit der Legitimierung bestehender **interregionaler**, einzelhandelsstruktureller Ungleichgewichte (hier: bestehende Wohnkaufhäuser in Mittel- und Grundzentren außerhalb des Landkreises Cloppenburg) begründet werden kann.

*Dr. Lademann & Partner führen weiterhin aus, dass es gerade bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten ein Versorgungsgleichgewicht zu bewahren gelte, das derzeit durch die klein- und mittelgroßen Betriebe in Friesoythe und Garrel gewahrt wird. Der Gutachter vermutet, dass diese Betriebe durch das in Rede stehende Möbelvorhaben massiv unter Druck geraten würden.*

Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des in Rede stehenden Möbelvorhabens sind in einer **einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse** zu untersuchen und waren (mit Ausnahme des Randsortiments GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör) **nicht Teil der Untersuchungen im REHK**. Darüber hinaus regt Stadt + Handel jedoch an, die **zentralörtliche Funktion** der landkreisangehörigen Kommunen (Friesoythe: Mittelzentrum, Garrel: Grundzentrum) bei versorgungsstrukturellen Fragen zu berücksichtigen.

*Dr. Lademann & Partner verweisen auf andere Regionen (z. B. Münsterland), in denen mittelgroße Strukturen dann funktionieren, wenn im Wirkungsraum eine behutsame (Weiter-)Entwicklung der Angebote erfolgt. Aus Sicht des Gutachters ist daher die Schlussfolgerung, dass ohne die Abwägung des Vorhabens kein Wohnkaufhaus mit entsprechend markt- und wettbewerbsfähiger Größe im Landkreis realisiert werden könne, zu kurz gegriffen.*

Stadt + Handel verweist auf die Ausführungen zur **Segmentierung des Möbelmarktes** und auf die Tatsache, dass auch kleine bis mittelgroße Strukturen einen

wesentlichen Aspekt im Möbel-Angebotsmix ausmachen. Aufgrund der ebenfalls im REHK dargestellten **interregionalen Wettbewerbssituation** (mit größeren Möbelhäusern im näheren und weiteren Umfeld um den Landkreis Cloppenburg) ist es aus Sicht von Stadt + Handel jedoch **unwahrscheinlich**, dass sich wesentliche Anteile aktuell abfließender (sortimentspezifischer) Kaufkraft nur durch eine Stärkung jener kleinen bis mittelgroßen Strukturen zurückbinden lassen.

*Abschließend weisen Dr. Lademann & Partner darauf hin, dass die Wahrung der Angebotsvielfalt und der Ausgewogenheit der verbrauchernahen Versorgung das eigentliche Ziel des REHK sein sollte, nicht jedoch die Vorbereitung eines Großprojektes zugunsten einer Standortkommune und zulasten der übrigen – teils zentralörtlich gleichgestellter – Nachbarorte im Landkreis.*

Stadt + Handel verweist abermals auf die Ausführungen in Kapitel 2.2. So ist die **Sicherung und Stärkung ausgewogener und kleinräumiger Einzelhandelsstrukturen** eine ebenso legitime Strategie ist wie die **Behebung des identifizierten versorgungsstrukturellen Defizits im Sortimentsbereich Möbel**. Sofern es aber die Zielstellung des Landkreises Cloppenburg ist, das bestehende Versorgungsdefizit im Sortimentsbereich Möbel zu reduzieren, erscheint diese Zielstellung mit hoher Wahrscheinlichkeit nur durch die Ansiedlung eines entsprechend marktfähigen Wohnkaufhauses erfüllbar zu sein. Dieses mögliche regionalentwicklungspolitische Ziel sollte – bei entsprechender (politischer) Willensbekundung durch den Landkreis Cloppenburg – durch den Beschluss des REHK legitimiert werden.

Weiterhin sei betont, dass die Ausgewogenheit von Raum- und Einzelhandelsstrukturen stets auch eine **Frage des Maßstabs** ist: Vermeintliche Ungleichgewichte innerhalb einer Region (z. B. Landkreis Cloppenburg) können auch dazu beitragen, größere (regionsübergreifende) Ungleichgewichte (wie z. B. die Verteilung von größeren Möbelhäusern) abzumildern. Inwiefern das in Rede stehende Möbelvorhaben **in seiner Gesamtheit** negative Auswirkungen auf die Nachbarorte im Landkreis Cloppenburg (und darüber hinaus) hat, gilt es im Rahmen einer **einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse** zu klären. Im Rahmen des REHK wurde lediglich die Raumverträglichkeit der **zentrenrelevanten Randsortimente** des Vorhabens untersucht.

## 2.5 ZUR HERLEITUNG DER RAUMVERTRÄGLICHKEIT VON RANDSORTIMENTSGRÖßEN

Gemäß LROP 2017 sind Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,

- wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als **10 % der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m<sup>2</sup>** beträgt oder
- wenn sich aus einem verbindlichen **regionalen Einzelhandelskonzept** die **Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments** ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.

Das REHK dient der Ableitung von raumverträglichen Randsortimentsgrößenordnungen für das in Rede stehende Möbelvorhaben mit 34.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche<sup>24</sup>.

Die Ableitung raumverträglicher Randsortimentsgrößenordnungen wird anhand drei verschiedener Betrachtungsebenen diskutiert. Zunächst werden übliche **Markterfordernisse der Betreiber** erörtert, indem übliche Randsortimentsgrößen auf Grundlage eines bundesweiten Benchmarkings abgeleitet werden. Ferner werden aktuelle Entwicklungen im Möbele Einzelhandel dargelegt. Darauf stützend werden **strukturellen Rahmenbedingungen** im Landkreis Cloppenburg aufgezeigt, indem das Wettbewerbsumfeld sowie spezifische Ausstattungskennziffern der relevanten Randsortimentsgruppen betrachtet werden. Ergänzt wird die Untersuchung der strukturellen Rahmenbedingungen durch eine Beurteilung der sortimentspezifischen Prägung der Zentren im Landkreis, um möglichen schädlichen Auswirkungen auf die Innenstädte und Ortszentren im Landkreis vorzubeugen. Die dritte Betrachtungsebene stellt eine **absatzwirtschaftliche Auswirkungsbeurteilung** dar, mit der die konkreten Auswirkungsmodellierungen zu sortimentspezifischen Umsatzverteilungen für besonders kritische Sortimente rechnerisch ermittelt werden (siehe Abbildung 8).



**Abbildung 8: Vorgehen zur Herleitung der Raumverträglichkeit von Randsortimentsgrößen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

In den folgenden Abschnitten werden zunächst jeweils die gutachterlichen Anmerkungen und Anregungen von Dr. Lademann & Partner synoptisch dargestellt. Anschließend bezieht Stadt + Handel zu den Aussagen dezidiert Stellung.

*Dr. Lademann & Partner hinterfragen die angewandte Methodik im REHK kritisch. Insbesondere wird bemängelt, dass unklar ist, welche Daten in das Benchmarking eingeflossen sind, wie sich der Betriebstyp „Wohnkaufhaus“ definiert, welche weiteren Konzepte es im Möbelsegment gibt, für welchen Zeitraum und für welche Orte Auswirkungsanalysen im Benchmarking berücksichtigt wurden und wie das*

<sup>24</sup> Vorhabendaten gemäß Aussage der Stadt Cloppenburg (Stand: September 2018).

*Benchmarking aussehen würde, wenn nur vergleichbare Möbelstandorte in Niedersachsen betrachtet würden (vergleichbare Siedlungs- und Einwohnerstruktur).*

In das Benchmarking von Stadt + Handel sind insgesamt **24 Möbelhäuser<sup>25</sup>** eingeflossen, die aus fachgutachterlicher Sicht die Merkmale eines Wohnkauf- bzw. Einrichtungshauses (zu den Merkmalen dieses Betriebstyps siehe Tabelle 8) aufweisen. Dazu zählen insbesondere **keine IKEA-Märkte oder Möbelmitnahmemärkte**, denen üblicherweise besonders umfangreiche Randsortimentsanteile zuzuordnen sind. Die Verkaufsflächenspannweite der in das Benchmarking eingeflossenen Möbelhäuser reicht **von rd. 20.000 m<sup>2</sup> GVKF bis rd. 52.000 m<sup>2</sup> GVKF**. Die Betriebe verteilen sich dabei größtenteils auf die Bundesländer **Nordrhein-Westfalen** (12 Betriebe), **Niedersachsen** (9 Betriebe) sowie **Bremen, Mecklenburg-Vorpommern** und **Brandenburg** (jeweils 1 Betrieb). Die Einzelhandelsstrukturdaten stammen ausschließlich aus von Stadt + Handel durchgeführten Bestandserhebungen und sind daher **hinsichtlich der Erhebungsmethodik vollständig vergleichbar**. Die Bestandserhebungen haben **überwiegend in den Jahren 2017 und 2018** stattgefunden. Lediglich zwei Betriebe wurden in den Jahren 2011 und 2012 erhoben.

In Bezug auf den Betriebstyp „Wohnkaufhaus“ verweist Stadt + Handel auf die Ausführungen im REHK (Band I) in Kapitel 8.1 (insb. bezüglich der **Ausdifferenzierung von Betriebstypen und Vertriebsformen**). Ergänzend dazu erläutert Stadt + Handel gerne tiefergehend, inwiefern sich ein Wohnkaufhaus (im Folgenden und in der überarbeiteten Entwurfsfassung als „Einrichtungshaus“ benannt) von anderen Betriebsformen im Möbeleinzelhandel abgrenzt. **Aus Sicht von Stadt + Handel lassen sich grob die folgenden Betriebstypen im Möbelmarkt differenzieren:**

- **Konventionelle Möbelhäuser** (vornehmlich Innenstadtlagen; 500 bis 20.000 m<sup>2</sup> GVKF; überwiegend mehrgeschossig; mittleres bis gehobenes Preisniveau; breites und tiefes Sortiment mit verringertem Randsortimentsanteil)
- **Einrichtungshäuser** (siehe unten)
- **Mitnahmemöbelmärkte** (vornehmlich verkehrsorientierte Stadtrandlagen, Nebenzentren; 10.000 bis 20.000 m<sup>2</sup> GVKF; teilw. mehrgeschossig; niedriges bis mittleres Preisniveau; ausgeprägte Sonderangebotspolitik; breites und tiefes Sortiment ausschließlich im Mitnahmebereich; umfangreiches Randsortiment)
- **Möbeldiscounter/SB-Möbelmärkte** (verkehrsorientierte Stadtrandlagen; 2.000 bis 10.000 m<sup>2</sup> GVKF; niedriges Preisniveau; ausgeprägte Sonderangebotspolitik; ausschließlich umsatzstarke Artikel (Massenkonsum); ausschließlich Mitnahme; geringer Randsortimentsanteil)
- **Spezialisierte Anbieter** (vornehmlich Stadtrandlage, Nebenzentren, teilw. Innenstadtlage; 500 bis 10.000 m<sup>2</sup> GVKF; mittlere bis gehobene Preislage bei Studios/Fachgeschäften, alle Preislagen bei Fachmärkten; sehr tiefes,

<sup>25</sup> Folgende Möbelhäuser sind Teil des Benchmarkings: Möbel Bernskötter (Mühlheim an der Ruhr), Möbel Buhl (Wolfsburg), Möbel Finke (Hamm), Möbel Hausmann (Laatzten), Möbel Hesse inkl. Ambiente (Garbsen), Möbel Höffner (Bentwisch), Möbel Höffner (Isernhagen), Möbel Höffner (Neuss), Möbel Höffner (Schönefeld), Möbel Knuffmann (Krefeld), Möbel Meyerhoff (Osterholz-Scharmbeck), Möbel Schaffrath (Krefeld), Möbel Schaffrath (Düsseldorf), Möbel Schulenburg (Bremen), Möbel Staude (Hannover), Möbel Turflon (Werl), Ostermann (Recklinghausen), Ostermann (Bottrop), Porta (Isernhagen), XXXL Kröger (Essen), XXXLutz (Braunschweig), XXXLutz Rück (Oberhausen), Zurbrüggen (Unna), Zurbrüggen (Delmenhorst)



spezialisiertes Sortiment; geringer Umfang warengruppenspezifischer Randsortimente)

Der Betriebstyp des Einrichtungshauses grenzt sich gemäß der **folgenden Merkmale** von den anderen Betriebstypen im Möbelmarkt ab:

**Tabelle 8: Merkmale des Betriebstyps „Einrichtungshaus“**

| Merkmalsausprägung   | Merkmalsausprägung                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bevorzugter Standort | Stadttrandlagen; selten auch innerstädtische Standorte (teilweise ehemalige Warenhaus-Immobilien)                                                                                                                                                                              |
| Größenstrukturen     | > 20.000 m <sup>2</sup> GVKF (klassisches Einrichtungshaus); mehrgeschossig; übliche Größenordnung Neuansiedlung: > 30.000 m <sup>2</sup> GVKF                                                                                                                                 |
| Preispolitik         | mittleres Preisniveau mit Tendenz zu niedrigen Preislagen/Sonderangeboten                                                                                                                                                                                                      |
| Sortiment            | breites und tiefes Sortiment (Vollsortiment) mit höherem Umfang an Randsortimenten und Mitnahmeartikeln als in einem konventionellen (kleinen bis mittleren) Möbelhaus, jedoch mit geringeren Anteil als in Mitnahmemöbelmärkten                                               |
| Weitere Merkmale     | Beratungsintensiv inkl. vielfältigem Serviceangebot<br>Zielgruppe: Ersteinrichter / mittleres Alter mit Trendbewusstsein; mittleres bis gehobenes Einkommen<br>Orientierung auf Erlebniseinkauf und zunehmende Ausweitung des Warenspektrums mit zentrenrelevanten Sortimenten |

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Grundlage laufender Beobachtungen.

Die Ausführungen zur Methodik des Benchmarkings und zur Abgrenzung des Betriebstyps „Einrichtungshaus“ werden in den überarbeiteten Entwurfsbericht des REHK übernommen.

*Dr. Lademann & Partner merken an, dass Einrichtungshäuser über 30.000 m<sup>2</sup> VKF regelmäßig auf deutlich größere Kundenzahlen zurückgreifen als Personen im abgegrenzten mittelzentralen Kongruenzraum für aperiodische Güter der Stadt Cloppenburg wohnhaft sind. Es werden daher aus Sicht des Gutachters die Vorgaben der Landesplanung sehr deutlich überschritten.*

Das maßgebliche Ziel des REHK ist die Ableitung **raumverträglicher Randsortimentsgrößen** für das in Rede stehende Möbelvorhaben im Sinne von Ziel 2.3 Satz 06 b (**Integrationsgebot**). Darüber hinaus wurde überprüft, wie das Möbelvorhaben in seiner aktuellen Dimensionierung im Hauptsortiment hinsichtlich Grundsatz 2.3-3 (**Kongruenzgebot aperiodisch ober- und mittelzentral**) einzuordnen ist.

Unter Berücksichtigung von **Ziel 2.3 Satz 06 b** gelangt das REHK zu der Aussage, dass die angestrebten Randsortimentsgrößen des in Rede stehenden Möbelvorhabens **nicht in Gänze als raumverträglich** einzustufen sind. Weiterhin werden raumverträgliche Randsortimentsgrößen benannt.<sup>26</sup> Unter Berücksichtigung von **Grundsatz 2.3-3** konstatiert das REHK, dass das Einzugsgebiet des in Rede stehenden Möbelvorhabens in Bezug auf das Hauptsortiment den maßgeblichen Kongruenzraum **deutlich überschreitet**.

**Stadt + Handel schließt sich somit in diesem Sachzusammenhang grundsätzlich der Auffassung von Dr. Lademann & Partner an – und kommt im REHK bereits zu**

<sup>26</sup> Die Berücksichtigung der dargestellten raumverträglichen Randsortimentsgrößen für ein einzelnes Vorhaben kann aus Sicht von Stadt + Handel eine legitime regionalentwicklungspolitische Zielstellung (hier: Stärkung der Versorgungsstrukturen im Landkreis Cloppenburg im interregionalen Wettbewerb) sein, die jedoch mit anderen Zielstellungen (z. B. Sicherung von kleinteiligen und ausgewogenen Einzelhandelsstrukturen) vom Träger der Regionalplanung abzuwägen ist (siehe dazu auch Ausführungen in Kapitel 2.2 und 2.3).

**diesem Schluss.** In der überarbeiteten Entwurfsfassung wird der Sachverhalt nochmals verdeutlicht.

*Dr. Lademann & Partner merken an, dass die durch das Benchmarking abgeleiteten, marktüblichen Randsortimentsanteile deutlich oberhalb der üblichen 10 %-Randsortimentsregel liegen. In diesem Zusammenhang weist der Gutachter darauf hin, dass es neben Einrichtungshäusern auch Konzepte gibt, die deutlich unterhalb und deutlich oberhalb (z. B. IKEA) dieser Benchmarks liegen.*

Die Erkenntnis von Dr. Lademann & Partner bzgl. der höheren Randsortimentsanteile bei Wohnkaufhäusern **entsprechen der Aussage des REHK**. Es zeigt sich somit, dass die Randsortimentsanteile marktübliche Angebotsstrukturen im Segment der Einrichtungshäuser **regelmäßig über 10 %** der Gesamtverkaufsfläche liegen. Stadt + Handel weist darauf hin, dass für das Benchmarking bereits eine **Differenzierung von Betriebstypen** vorgenommen wurde (siehe oben) und somit lediglich Möbelmärkte gemäß der oben dargestellten Definition eingeflossen sind. Es ist weiterhin festzuhalten, dass sich selbstverständlich Spannweiten bei den Randsortimentsanteilen bei den berücksichtigten Möbelhäusern ergeben. Dies wird im REHK durch die **Angabe des oberen und unteren Quartils** gewürdigt. **Somit ist der Aussage von Dr. Lademann & Partner insgesamt zuzustimmen – das REHK trifft hierzu keine anderslautende Aussage.** Möbelhäuser des Betreibers IKEA sowie Mitnahmемöbelmärkte wurden aufgrund ihrer hohen Randsortimentsanteile **nicht** im Benchmarking berücksichtigt.

*Aus Sicht von Dr. Lademann & Partner ist die Bewertung der strukturellen Ausgangslage im Landkreis Cloppenburg nicht ausreichend. Kritisiert wird insbesondere der Fokus auf das Segment der Möbelmärkte ab 20.000 m<sup>2</sup> GVKF mit einem zum Planvorhaben vergleichbaren Betriebskonzept. Dabei seien aus Gutachtersicht die Besonderheiten der Angebotsstrukturen im Landkreis Cloppenburg nicht ausreichend gewürdigt worden. Laut Dr. Lademann & Partner gehe es primär darum, im interkommunal ausgewogenem Maße die Strukturen vor Ort zu sichern und zu ergänzen.*

Stadt + Handel hat im Rahmen von Kapitel 8.2 die strukturelle Ausgangslage im Landkreis Cloppenburg und im weiteren Umfeld bewertet. Innerhalb des Landkreises wurden **sämtliche Einzelhandelsstrukturen** berücksichtigt. Der Fokus auf Einrichtungshäuser ab 20.000 m<sup>2</sup> GVKF bezieht sich auf Strukturen **außerhalb** des Landkreises, um die interregionale Wettbewerbssituation zu verdeutlichen. Für die besonders detailliert untersuchte Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör wurden darüber hinaus die z. T. **kleinteiligen Strukturen** der durch die Warengruppe geprägten zentralen Versorgungsbereiche **vertiefend untersucht**.

**Im überarbeiteten Entwurfsbericht stellt Stadt + Handel jedoch gerne noch einmal ausführlicher die landkreisweiten Besonderheiten der Angebotsstrukturen im Landkreis Cloppenburg dar.** Diese stützen aus Sicht von Stadt + Handel den Schluss, dass im Status quo aufgrund fehlender Betriebstypen innerhalb des Angebotsmixes ein Erreichen der Ziel-Zentralität von 0,80 nur schwer erreicht werden kann – auch nicht durch Arrondierungen im Bestand.

Bezüglich der Zielstellung des REHK (gemäß Dr. Lademann & Partner die Sicherung und Ergänzung interkommunal ausgewogene Einzelhandelsstrukturen) verweist Stadt + Handel auf die Ausführungen in Kapitel 2.2 und 2.3.

*Dr. Lademann & Partner weisen darauf hin, dass mit der Einstufung von zentrenrelevanten Sortimenten v. a. weitere Angebote auf die Zentren gelenkt werden sollen. Ein überdimensioniertes Vorhaben in Stadtrandlage würde dieses Ziel konterkarieren.*

Stadt + Handel verweist auf die **Ziele und Grundsätze der Landesplanung**, die explizit die Möglichkeit höherer Randsortimentsanteile für bestimmte Vorhaben einräumen, sofern eine Raumverträglichkeit nachgewiesen werden kann. In diesem Falle ist aus Sicht von Stadt + Handel nicht von einem Konterkarieren der regionalen Sortimentsliste (und der damit verbundenen Ziele) auszugehen. Es sei darauf hingewiesen, dass für die Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör **keine Raumverträglichkeit bei der aktuellen Dimensionierung** des Vorhabens attestiert werden kann.

Prüfgegenstand des REHK war dabei die Dimensionierung der **zentrenrelevanten Randsortimente** des in Rede stehenden Möbelvorhabens unter Berücksichtigung von Ziel 2.3 Satz 06 b des LROP. **Ob das Gesamtvorhaben mit 34.000 m<sup>2</sup> GVKF überdimensioniert ist, muss durch Folgestudien geklärt werden.** Aus Sicht von Stadt + Handel ergeben sich jedoch aufgrund der vorhabenbezogenen Umsatzherkunft (siehe REHK Band II) sowie aufgrund der deutlichen Diskrepanz zwischen dem vorhabenbezogenen Flächenprogramm und den raumverträglichen Randsortimentsanteilen im Bereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör **deutliche Hinweise**, dass das Gesamtvorhaben unter Berücksichtigung der Bestandsstrukturen im Landkreis Cloppenburg als **überdimensioniert** bewertet werden muss bzw. dass das Ziel der Schließung eines versorgungsstrukturellen Defizits auch mit einem kleineren Möbelvorhaben erreicht werden kann. **Stadt + Handel wird diesen Umstand in der überarbeiteten Entwurfsfassung des REHK deutlicher herausstellen.**

*Dr. Lademann & Partner weisen darauf hin, dass keine Auseinandersetzung mit dem „Zentralitätsgebot“ [Anmerkung Stadt + Handel: Konzentrationsgebot] im REHK erfolgt.*

Eine Auseinandersetzung mit dem Konzentrationsgebot erfolgt aufgrund der **Untersuchungsfragestellung** nicht im Rahmen des REHK und ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.

*Dr. Lademann & Partner weisen darauf hin, dass im REHK im Rahmen der Untersuchung der strukturellen Ausgangslage lediglich eine Detailuntersuchung ausgewählter Innenstadt- und Ortszentren durchgeführt wurde und verweisen erneut auf die „veralteten“ ZVB-Abgrenzungen.*

Stadt + Handel hat **sämtliche städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP (z. T. basierend auf den Abgrenzungen der Innenstadt- und Ortszentren)** der landkreisangehörigen Kommunen hinsichtlich der Prägung durch die Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör untersucht (siehe dazu Tabelle 24 in Band I des REHK). In Lagen, bei denen eine gewisse Prägung durch die in Rede stehende Warengruppe nachgewiesen werden konnte, wurden **vertiefende städtebauliche Analysen** mit Bezug auf diese Warengruppe durchgeführt. Aus Sicht von Stadt +

Handel ist eine vertiefende Analyse von städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP ohne entsprechende Prägung **nicht erforderlich**.

Bezüglich der ZVB-Abgrenzungen und der Berücksichtigung der nun vorliegenden aktuellen ZVB-Abgrenzung des Innenstadtzentrums Friesoythe verweist Stadt + Handel auf Kapitel 2.1.

*Aufgrund der von Stadt + Handel nicht ausgeschlossenen größeren Wechselwirkungen zwischen dem Möbelvorhaben und einigen Innenstadt- und Ortszentren kommen Dr. Lademann & Partner zu dem Schluss, dass es einer deutlichen Reduzierung der in die Prüfung eingehenden VKF bedarf – sowohl bei Möbel als auch im Randsortiment.*

Im Rahmen des REHK wurde die Raumverträglichkeit zentrenrelevanter Randsortimente abgeleitet. Auch hier wird die Schlussfolgerung gezogen, dass es im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör eine **deutliche Reduzierung** der sortimentspezifischen, vorhabenbezogenen Verkaufsfläche erforderlich ist. Für die weiteren zentrenrelevanten Randsortimente wird diese **Erfordernis nicht ersichtlich**.<sup>27</sup> Die Dimensionierung (und Verträglichkeit) des Gesamtvorhabens ist in Folgestudien zu klären. Doch auch hier lassen sich im REHK **deutliche Hinweise** finden, dass eine **Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche ratsam** ist. Stadt + Handel wird dies in der überarbeiteten Entwurfsfassung des REHK stärker herausarbeiten.

*Dr. Lademann & Partner merken an, dass in Band II des REHK die konkrete städtebauliche und absatzwirtschaftliche Verträglichkeit lediglich für das Sortiment GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör hergeleitet wird. Der Gutachter zeigt sich überrascht, dass „im Lichte der aufgezeigten Verhältniskennziffern und den eingebrachten Kritikpunkten zum Flächenrahmen“ die übrigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Randsortimente nicht analysiert werden.*

Stadt + Handel verweist auf die **Ziele des REHK** (hier insb.: Ableitung regional raumverträglicher Größenordnungen zentrenrelevanter Randsortimente eines Möbelvorhabens). Für dieses Ziel ist die **konkrete Untersuchung einer städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Verträglichkeit des Gesamtvorhabens (bzw. aller Sortimente) nicht erforderlich**. Gleichwohl hat eine solche Untersuchung im Rahmen eines möglichen Bauleitplanverfahrens zu erfolgen. Die Untersuchung der städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Verträglichkeit für die Sortimentsgruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör erfolgte aufgrund der großen Diskrepanz zwischen der in Band I abgeleiteten Raumverträglichkeit und den vorhabenbedingten Planungen. Durch die vorhabenbezogene Auswirkungsbetrachtung konnte in diesem speziellen Falle die Raumverträglichkeit **weiter konkretisiert** werden.

Eine Verträglichkeitsuntersuchung weiterer Randsortimente ist aufgrund der Ergebnisse in Band I des REHK aus Sicht von Stadt + Handel **für die Beantwortung der Untersuchungsfragen des REHK** (s. o.) nicht erforderlich. Auf die kritischen Anmerkungen von Dr. Lademann & Partner zur methodischen Herangehensweise wird im Rahmen dieser Stellungnahme ausführlich eingegangen.

<sup>27</sup> Unter der Voraussetzung, dass die Realisierung eines modernen Wohnkaufhauses entsprechender Größenordnung der regionalentwicklungspolitischen Zielstellung des Landkreises Cloppenburg entspricht.

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass das REHK **keine Verträglichkeitsuntersuchung für das Gesamtvorhaben** darstellt und somit insb. die städtebauliche und absatzwirtschaftliche Verträglichkeit von nicht zentrenrelevanten bzw. nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten kein Untersuchungsgegenstand des REHK sein kann. Auf Ebene der kommunalen Bauleitplanung hat jedoch eine entsprechende Auseinandersetzung stattzufinden.

*Dr. Lademann & Partner weisen darauf hin, dass es innerhalb der Warengruppen einer genauen Unterscheidung in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente und zusätzlich der Deckelung durch Begrenzung der Verkaufsflächenanteile bedarf. Aus Sicht des Gutachters erscheint die gewählte Sortimentsgruppierung zu undifferenziert und ist nachzubessern.*

Stadt + Handel nimmt die Anregung des Gutachters auf und wird im überarbeiteten Entwurfsbericht des REHK eine **stärker differenzierte Sortimentsdarstellung** vornehmen.

# Band II: Einordnung des Möbelvorhabens in der Stadt Cloppenburg

Maßgebliches Ziel des REHK ist es, die regionale Raumverträglichkeit der zentrenrelevanten Randsortimente des in Rede stehenden Möbelvorhabens im Sinne von Ziel 2.3 Satz 06 b (Integrationsgebot) abzuleiten. Im Kontext der in Band I erfolgten Ableitung von raumverträgliche Randsortimentsgrößen für das in Rede stehende Möbelvorhaben befasst sich Band II des REHK für den Landkreis Cloppenburg mit einer detaillierteren Betrachtung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen (und damit auch räumlichen) Verträglichkeit für den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör.

## 3.1 ZUR EINORDNUNG DES PLANVORHABENS / ZUM UMFANG DER UNTERSUCHUNG

In den folgenden Abschnitten werden zunächst jeweils die gutachterlichen Anmerkungen und Anregungen von Dr. Lademann & Partner synoptisch dargestellt. Anschließend bezieht Stadt + Handel zu den Aussagen dezidiert Stellung.

*Dr. Lademann & Partner weisen darauf hin, dass die Verkaufsflächen in den gemäß regionaler Sortimentsliste zentrenrelevanten Randsortimenten rd. 11 % der Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens betragen. Faktisch entfallen dabei weitere Teilsortimente auf die in einzelnen Kommunen als zentrenrelevant definierten Sortimente.*

Das REHK dient maßgeblich der Ableitung der regionalen Raumverträglichkeit der zentrenrelevanten Randsortimente des zur Diskussion stehenden Möbelvorhabens. Zur **Beurteilung der regionalen Zentrenrelevanz** einzelner Sortimente ist demnach die **regionale Sortimentsliste** heranzuziehen. In diesem Kontext ist zu beachten, dass bei der Ableitung der regionalen Sortimentsliste für den Landkreis Cloppenburg die bestehenden Sortimentslisten aus kommunalen Einzelhandelskonzepten im Landkreis berücksichtigt wurden (s. Kapitel 2.3).

Stadt + Handel verweist weiterhin auf die **Ziele und Grundsätze der Landesplanung**, die explizit die **Möglichkeit höherer Randsortimentsanteile** für bestimmte Vorhaben einräumen, sofern eine Raumverträglichkeit nachgewiesen werden kann.

*Dr. Lademann & Partner weisen darauf hin, dass das Möbelhaus Kemper in Garrel in der Auflistung der Angebote mit > 2.000 m² VKF fehlt. Darüber hinaus übersehe das REHK weitere Anbieter im Bereich Möbel sowie mit möbelhaustypischen Randsortimenten.*

Im Kontext der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör finden innerhalb des Landkreises Cloppenburg **sämtliche Betriebe, die den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör als Haupt- oder Randsortiment führen, Berücksichtigung.**



Allein im Zusammenhang der **Darstellung der (kartografischen) Wettbewerbssituation** werden **lediglich strukturprägende Wettbewerber** mit einer GVKF von über 2.000 m<sup>2</sup> beachtet. Nach fachlichem Dafürhalten kann unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, der Betriebstypen des Möbeleinzelhandels (in Anlehnung an die Betriebstypendefinitionen des EHI Retail Real Institute) sowie den Wettbewerbsstrukturen Möbelmärkten ab 2.000 m<sup>2</sup> VKF eine nennenswerte, strukturprägende Wettbewerbsrelevanz attestiert werden. Neben der Struktur der Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die **Dimensionierung und Betriebstypik** des Planvorhabens hierbei Beachtung.

Für das genannte Möbelhauses Kemper in Garrel ist mit Rückgriff auf die durch Stadt + Handel im Februar/März 2018 erfassten Bestandsdaten im Landkreis Cloppenburg darauf zu verweisen, dass dieses über eine Gesamtverkaufsfläche von **unter 2.000 m<sup>2</sup> VKF<sup>28</sup>** verfügt. Demnach wird dieses zwar in der Auflistung bzw. Darstellung der strukturprägenden Wettbewerber nicht berücksichtigt, jedoch im Rahmen der **Auswirkungsanalyse** – wie auch alle anderen Betriebe mit Verkaufsflächen im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör – gewürdigt. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass die Angebotsstruktur des vorgenannten Betriebes in einem nur **marginalem Umfang** das Sortiment GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör umfasst, so dass vorhabeninduzierte Auswirkungen für den Möbelanbieter in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich nicht zu erwarten sind.

Bei den weiteren von Lademann & Partner aufgezählten Anbietern (u. a. Möbel Meyer, Wohn- und Küchenwelt Friesoythe, Küchentreff) handelt es sich um spezialisierte Anbieter, die kein Angebot im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör vorhalten und für diese dementsprechend **naturgemäß keine negativen Auswirkungen durch das Planvorhaben** im untersuchten Randsortimentsbereich zu erwarten sind.

Durch die im Sinne eines Cut-Off-Verfahrens vorgenommene Fokussierung auf relevante Wettbewerbsstrukturen wird insgesamt ein worst-case-Ansatz unterstrichen, da die Auswirkungen auf weniger Anbieter bezogen wird und demnach die Auswirkungen in dieser Betrachtungsweise tendenziell deutlicher ausfallen.

*Dr. Lademann & Partner weisen mehrfach darauf hin, dass im Rahmen des REHK ausschließlich das Sortiment GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör betrachtet wird. Mit der selektiven Prüfung kann aus Sicht des Gutachters nicht die Herleitung allgemein raumverträglicher Dimensionierungen nach Sortimenten gelingen. Gemäß Dr. Lademann & Partner bedarf es einer sorgfältigen Überarbeitung und der vollständigen Prüfung der Wirkungen.*

**Prüfgegenstand des REHK ist die raumverträgliche Dimensionierung der zentrenrelevanten Randsortimente** des in Rede stehenden Möbelvorhabens unter Berücksichtigung von Ziel 2.3 Satz 06 b des LROP. In Band I des REHK für den Landkreis Cloppenburg werden entsprechende raumverträgliche zentrenrelevanten Randsortimentsgrößen abgeleitet und in Bezug zu den projektierten Verkaufsflächen gesetzt.<sup>29</sup> Mit Ausnahme des Sortimentsbereiches GPK/Hausrat/Einrichtungszu-

<sup>28</sup> Die von Dr. Lademann & Partner erfasste Verkaufsfläche von 2.100 m<sup>2</sup> ist nach nochmaliger Vor-Ort-Prüfung von Stadt + Handel als zu hoch einzustufen.

<sup>29</sup> Eine differenziertere Aufschlüsselung der Warengruppen erfolgt in der überarbeiteten Entwurfsfassung.

behör konnte eine **Raumverträglichkeit** für die vorhabenbezogenen Verkaufsflächen der zentrenrelevanten Randsortimente **nachgewiesen** werden (siehe dazu auch Kapitel 2.2).

Aufgrund der großen Diskrepanz zwischen den gängigen Markterfordernissen, den Planungen des Vorhabenträgers und den in Band I als raumverträglich eingestuften Randsortimentsgrößen für den Sortimentsbereich **GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör** erfolgt in Band II eine dezidierte Betrachtung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen (und damit auch räumlichen) Verträglichkeit für den vorgenannten Sortimentsbereich, um eine konkretisierte Raumverträglichkeit abzuleiten. Im Ergebnis kommt das REHK (Band II) zu dem Schluss, dass die projektierte VKF im Randsortiment GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör **als nicht raumverträglich** einzustufen ist. Das REHK benennt stattdessen eine maximal als raumverträglich einzustufende Randsortimentsgröße.

Inwiefern das in Rede stehende **Möbelvorhaben in seiner Gesamtheit** negative Auswirkungen auf die Nachbarorte im Landkreis Cloppenburg (und darüber hinaus) hat, gilt es – ergänzend zu der im REHK erfolgten Überprüfung/Herleitung der regionalen Raumverträglichkeit der zentrenrelevanten Randsortimente des Planvorhabens – im Rahmen einer **einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse bzw. durch Folgestudien** zu klären. **Eine Überarbeitung und/oder vollständige Überprüfung der vorhabenbedingten Auswirkungen ist im Rahmen des REHK damit nicht erforderlich.**

*Aus Sicht von Dr. Lademann & Partner ist eine Betrachtung insbesondere der im Nahbereich des Planvorhabens verorteten Nahversorgungszentren notwendig.*

Da es sich bei den Nahversorgungszentren der Stadt Friesoythe um **keine städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP** handelt, sind sie für die weiteren Untersuchungen im Rahmen des REHK nicht relevant. Stadt + Handel weist auf die **untergeordnete Bedeutung** der Nahversorgungszentren für die dem REHK zugrundeliegenden Untersuchungsfragen hin. Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör werden u. a. für die Bestandsstrukturen der städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP im Untersuchungsraum betrachtet. Hierbei finden nur die Bestandsstrukturen höherrangiger zentraler Versorgungsbereiche Beachtung. Keine Beachtung finden Nahversorgungszentren, da diese aufgrund ihres Versorgungsauftrages und einer auch faktisch überwiegenden **Ausrichtung auf nahversorgungsrelevante bzw. periodische Sortimente** geringe Überschneidungen mit den Sortimenten der Planvorhabens aufweisen.

*Dr. Lademann & Partner weisen darauf hin, dass die Angebotsanalyse von Stadt + Handel teils auf falschen Daten beruht (z. B. in Garrel deutliche VKF-Abweichungen zum Bestand) und andererseits teils nicht die aktuellen Einzelhandelskonzepte zugrunde gelegt wurden (z. B. Wildeshausen). Auch die Versorgungsfunktion der Innenstadt eines Mittelzentrums (z. B. Wildeshausen) wird nicht korrekt dargestellt.*

Mit Bezug auf den Hinweis, dem REHK lägen teils falsche Angebots- bzw. Bestandsdaten zugrunde, sei auf die Ausführungen von Stadt + Handel in Kapitel 2.1 verwiesen.

Die Hinweise zur **Berücksichtigung aktueller Einzelhandelskonzepte** sowie zu den im Band II des REHK für den Landkreis Cloppenburg ausgewiesenen **Versorgungsfunktionen der dargestellten zentralen Versorgungsbereiche** werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der überarbeiteten Entwurfsfassung entsprechend **gewürdigt**.

*Gemäß Dr. Lademann & Partner muss die Feststellung, dass im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör sowohl im Landkreis Cloppenburg als auch im Untersuchungsraum Kaufkraftabflüsse vorliegen, vor dem Hintergrund der in Band I zum REHK festgestellten Vollversorgung bei 80 % in Frage gestellt werden.*

Zur grundsätzlichen Herleitung und Einordnung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale sei auf die Ausführungen von Stadt + Handel in Kapitel 2.2 verwiesen. Die von Stadt + Handel **festgelegte Ziel-Zentralität von 0,80 ist nicht als das Erreichen einer Vollversorgung zu interpretieren**. Im Band I zum REHK wird für den Landkreis Cloppenburg insbesondere angesichts der Wettbewerbssituation (Nähe zu den umliegenden Oberzentren, Einzelhandelsausstattung der Mittelzentren) sowie des geänderten Konsumverhaltens der Verbraucher (insb. Erlebnisshopping und One-Stop-Shopping) eine Ziel-Zentralität im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör von 0,80 als angemessen erachtet und als **realistische Prognosevariante** zugrunde gelegt. Band I geht aufgrund der geschilderten Rahmenbedingungen demnach davon aus, dass gewisse Kaufkraftabflüsse in Kauf genommen werden müssen.

Sowohl für den Landkreis Cloppenburg (rd. 0,83) als auch für den Untersuchungsraum (rd. 0,79) sind **angesichts der dargestellten Umsatz-Kaufkraft-Relationen jedoch faktisch Kaufkraftabflüsse** festzustellen.

*Dr. Lademann & Partner merken kritisch an, dass im Kontext der Zonierung des Einzugsgebietes der nördliche Teil der Stadt Friesoythe mit weit entfernten Orten wie Wildeshausen zusammengefasst wird.*

Grundsätzlich werden für die Ableitung des Einzugsgebietes die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp des Vorhabens sowie die vorhandenen Wettbewerbsstrukturen berücksichtigt.

Sowohl der nördliche Teil von Friesoythe als auch die Stadt Wildeshausen werden im Kontext der Zonierung des Einzugsgebietes der Zone 3 zugeordnet. Sowohl der Stadt Wildeshausen wie auch dem nördlichen Teil von Friesoythe sind unter Berücksichtigung der Lage des Vorhabenstandortes **Wettbewerbsstrukturen vorge-lagert**. Zudem ist die **räumliche Entfernung** vom nördlichen Teil von Friesoythe bzw. der Stadt Wildeshausen (hierbei Hauptsiedlungsbereich) zum Planstandort für das Möbelvorhaben als **nahezu identisch** zu bewerten (rd. 34 km Entfernung). Für den nördlichen Teil von Friesoythe und der Stadt Wildeshausen besitzen weiterhin auch die **Angebotsstrukturen in den Oberzentren Oldenburg und Bremen** eine hohe Strahlkraft. **Die Abgrenzung bzw. Unterteilung des Einzugsgebietes ist demnach plausibel und nachvollziehbar.**

*Dr. Lademann & Partner leiten über das im REHK dargestellte Einzugsgebiet ab, dass es sich bei dem Planvorhaben um ein nicht auf den Kongruenzraum Cloppenburg ausgerichtetes Vorhaben handelt. Es zeige sich, dass ein Großteil des Vorhabenumsatzes über den Abzug von Kaufkraft aus anderen Orten gespeist würde.*

*Die größten Überlappungen ergeben sich für das Mittelzentrum Friesoythe (Kongruenzraum).*

In der Entwurfsfassung des REHK vom 04.12.2018 erfolgte im Sinne einer Prüfung des landesplanerischen Kongruenzgebotes eine auf Grundlage des dargestellten Marktanteilsmodells durchgeführte Berechnung des Umsatzanteils des Planvorhabens für das Hauptsortiment Möbel aus dem Kongruenzraum Cloppenburg sowie eine entsprechende Abwägung der Anteile i. S. d. LROP Niedersachsen.

Im Rahmen der Prüfung des landesplanerischen Kongruenzgebotes gemäß LROP Niedersachsen macht Stadt + Handel deutlich, dass ein **wesentlicher Anteil des Vorhabenumsatzes im Sortiment Möbel von außerhalb des mittelzentralen Kongruenzraumes von Cloppenburg** entstammt und das Planvorhaben somit nicht dem Kongruenzgebot gemäß LROP-VO Niedersachsen 2017 entspricht.

**Stadt + Handel schließt sich somit in diesem Sachzusammenhang grundsätzlich der Auffassung von Dr. Lademann & Partner an – und kommt in der Entwurfsfassung des REHK vom 04.12.2018 bereits zu diesem Schluss.**

Das REHK setzt in der überarbeiteten Fassung den **klaren, inhaltlichen Fokus** auf die **Überprüfung des Integrationsgebotes** (Ziel 2.3 Satz 06 b) und damit auf die Ermittlung von raumverträglichen, zentrenrelevanten Randsortimentsanteilen des in Rede stehenden Möbelsvorhabens. Das REHK beurteilt keine weiteren vorhabenbezogenen Fragestellungen, wie z. B. verkehrliche Aspekte, die Kongruenz zu kommunalen Einzelhandelskonzepten oder die Einhaltung des landesplanerischen Konzentrations- und Kongruenzgebotes. Auf Ebene der kommunalen Bauleitplanung hat jedoch eine entsprechende Auseinandersetzung stattzufinden.

*Dr. Lademann & Partner verweisen auf die Aussagen im REHK, wonach die Innenstädte von Cloppenburg und Friesoythe sowohl zu Lasten des Bestandes als auch zugunsten der Entwicklungsmöglichkeiten Auswirkungen erwartbar sind. Es wird angemerkt, dass das Angebot in Grundzentren wie Garrel nicht weiter betrachtet wird.*

Grundsätzlich findet im Kontext der Analyse der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör das Angebot in den Grundzentren Berücksichtigung (vgl. tabellarische Übersicht zu den Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum in Kapitel 6 des REHK Band II). Allerdings verfügen eine Vielzahl der im Untersuchungsraum verorteten Grundzentren im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör über **keine nennenswerten und mit dem Planvorhaben vergleichbaren Bestands- bzw. Wettbewerbsstrukturen** (insbesondere kleinteilige Fachgeschäfte oder Randsortimentsangebote in spezialisierten, meist discountorientierten Fachmärkten), so dass sich Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben **empirisch nicht valide darstellen lassen**.

*Dr. Lademann & Partner verweisen auf die Aussage von Stadt + Handel, dass der Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör bereits heute mit 58 % stärker außerhalb der Zentren angesiedelt ist und sehen in diesem Kontext die fehlende Schlussfolgerung, dass im Zuge einer Realisierung des Planvorhabens der VKF-Anteil an peripherer Stelle steigen würde. Auch fehlt gemäß Lademann & Partner die Argumentation, dass vor allem das typähnliche Angebot tangiert sei,*

*welches sich überwiegend in Streulagen (inkl. NVZ) befindet und laut Stadt + Handel nicht schützenswert sei.*

Die Schlussfolgerung einer Zunahme des VKF-Anteils im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör an peripherer Stelle durch das Planvorhaben ist **sachlogisch**, jedoch mit Bezug auf die wesentliche Fragestellung des REHK **von untergeordneter Bedeutung**. Ein wesentlicher Untersuchungsauftrag von Band II des REHK für den Landkreis Cloppenburg besteht in der Prüfung der **absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeit** für den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör.

Die Darstellung bzw. Analyse des VKF-Anteils nach Lagen innerhalb und außerhalb der im Untersuchungsraum gelegenen Zentren bzw. städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP dient insbesondere einer **Bewertung der städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen** für den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör. Stadt + Handel macht im diesem Zuge deutlich, dass das Angebot im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör mehrheitlich außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP und dort größtenteils durch die Randsortimente der Möbelmärkte bzw. weiterer großflächiger Fachmarktkonzepte bereitgestellt wird. Stadt + Handel stellt in diesem Zusammenhang heraus, dass sich **Umsatzumverteilungen** im untersuchungsrelevanten Randsortimentsbereich des Planvorhabens daher **v. a. für die strukturprägenden Wettbewerber außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** (bzw. städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP) ergeben. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass Umsatzumverteilungen insbesondere die Randsortimentsbereiche systemgleicher und systemähnlicher Wettbewerber betreffen und somit zu relativieren sind. Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass das Randsortiment lediglich einen relativ **geringen Anteil am Gesamtumsatz** der untersuchten Möbelmärkte bzw. der großflächigen Fachmarktkonzepte ausmacht. In diesem Zusammenhang sind die zum Teil relativ hohen prozentualen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auch angesichts der **monetären Höhe der einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen** zu relativieren und vorhabeninduzierte Auswirkungen (z. B. Marktaufgaben) nicht zu erwarten.

Aus diesem Kontext heraus ist unter Berücksichtigung der empfohlenen VKF-Reduzierung im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör eine **Gefährdung der Funktionsfähigkeit der zentralen Orte nicht zu erwarten**.

Der Hinweis, dass die Umsatzumverteilungen der tangierten strukturprägenden Wettbewerber außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bzw. städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP keine städtebauliche Relevanz aufweisen und primär als wettbewerbliche Auswirkungen zu werten sind, wird aus der überarbeiteten Entwurfsfassung des REHK entfernt.

Da es sich bei den Nahversorgungszentren der Stadt Friesoythe um **keine städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP** handelt, sind sie für die weiteren Untersuchungen im Rahmen des REHK nicht relevant.

*Nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner ist vor allem eine Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten in allen tangierten Standortkommunen zu*

*erwarten. Damit vernachlässigt das REHK aus Sicht des Gutachters die doch eigentlich beabsichtigte Absicherung der Angebotsstrukturen (gleichwertige Lebensbedingungen, ausgewogene Versorgungsstrukturen) im Kreisgebiet.*

Stadt + Handel betont an dieser Stelle nochmals, dass die **Sicherung und Stärkung ausgewogener und kleinräumiger Einzelhandelsstrukturen** eine ebenso legitime Strategie ist wie die **Behebung des identifizierten versorgungsstrukturellen Defizits im Sortimentsbereich Möbel**. Sofern es aber die Zielstellung des Landkreises Cloppenburg ist, das bestehende Versorgungsdefizit im Sortimentsbereich Möbel zu reduzieren, erscheint diese Zielstellung mit hoher Wahrscheinlichkeit nur durch die An-siedlung eines entsprechend marktfähigen Wohnkaufhauses erfüllbar zu sein. Dieses mögliche regionalentwicklungspolitische Ziel sollte – bei entsprechender (politischer) Willensbekundung durch den Landkreis Cloppenburg – durch den Beschluss des REHK legitimiert werden.

*Nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner müsste der raumverträgliche Schwellenwert für den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör deutlich unterhalb der hier geprüften Dimensionierung von 1.750 m<sup>2</sup> VKF und der empfohlenen Reduzierung auf 1.200 m<sup>2</sup> VKF angesetzt werden. Dr. Lademann & Partner empfehlen das Randsortiment maximal auf die Schwelle zur Großflächigkeit zu begrenzen. Unverständlich ist für den Gutachter die Aussage im REHK zu der Randsortimentsgröße von 1.500 m<sup>2</sup> VKF.*

Prüfgegenstand des REHK war die Dimensionierung der zentrenrelevanten Randsortimente des in Rede stehenden Möbelvorhabens unter Berücksichtigung von Ziel 2.3 Satz 06 b des LROP. Stadt + Handel macht deutlich, dass im Kontext der **originären Konzeption des Planvorhabens** für die Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör **keine regionale Raumverträglichkeit** attestiert werden kann und eine Realisierung des Planvorhabens bezogen auf die projektierte sortimentsspezifische Verkaufsfläche von 1.750 m<sup>2</sup> nicht zu empfehlen ist.

Unter Berücksichtigung einer **VKF-Reduzierung auf 1.200 m<sup>2</sup> VKF** für die Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör sind **keine vorhabeninduzierten städtebaulich negativen Auswirkungen** auf die städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP zu erwarten. Ebenso bleibt die Versorgungsfunktion der zentralen Orte gewahrt. Für die Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör kann somit eine Raumverträglichkeit unter Berücksichtigung der empfohlenen VKF-Reduzierung auf 1.200 m<sup>2</sup> VKF attestiert werden kann. **Stadt + Handel hält demnach an der Empfehlung zur Reduzierung an der VKF-Reduzierung auf 1.200 m<sup>2</sup> VKF für den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör fest.**

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse für das Planvorhaben wurde neben der Empfehlung zur Reduzierung an der VKF-Reduzierung auf 1.200 m<sup>2</sup> VKF für den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör der **Hinweis** erbracht, dass bei einer sortimentsspezifischen Randsortimentsgrößenordnung von 1.500 m<sup>2</sup> VKF vorhabenbedingte negative städtebauliche Auswirkungen lediglich für den ZVB Innenstadtzentrum Cloppenburg nicht auszuschließen sind. Demnach wird ausschließlich die **Plankommune** selbst durch das in Rede stehende Möbelvorhaben negativ tangiert, eine raumverträgliche Verkaufsflächendimensionierung von 1.500 m<sup>2</sup> VKF für den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör wird daraus nicht abgeleitet. **Der ergänzende Hinweis wird aus der überarbeiteten Entwurfsfassung des REHK entfernt.**



### 3.2 ZUR BEWERTUNG DES VORHABENS NACH DEM KONGRUENZGEBOT (LROP NIEDERSACHSEN 2017)

Das REHK setzt in der überarbeiteten Fassung den **klaren, inhaltlichen Fokus** auf die Überprüfung des Integrationsgebotes (Ziel 2.3 Satz 06 b) und damit auf die Ermittlung von raumverträglichen, zentrenrelevanten Randsortimentsanteilen des in Rede stehenden Möbelvorhabens. **Weitere vorhabenbezogenen Fragestellungen**, wie z. B. verkehrliche Aspekte, die absatzwirtschaftliche und städtebauliche Verträglichkeit<sup>30</sup>, die Kongruenz zu kommunalen Einzelhandelskonzepten oder die Einhaltung des landesplanerischen Kongruenz- und Konzentrationsgebotes für sämtliche Sortimente **werden nicht beurteilt**.

**Diese Nachweise sind im Rahmen des weiteren Planungsprozesses und bei belastbaren Rahmendaten zum Vorhaben durch standortbezogene Gutachten zu erbringen.**

---

<sup>30</sup> Ausnahme: Für die Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör wurde eine absatzwirtschaftliche und städtebauliche Verträglichkeitsprüfung durchgeführt, um den raumverträglichen Randsortimentsanteil des in Rede stehenden Möbelvorhabens weiter konkretisieren zu können.

Stadt + Handel hat ausführlich zu den Ausführungen von Dr. Lademann & Partner Stellung bezogen und die aufgeworfenen Fragen zum methodischen Vorgehen, zu den Inhalten (und Grenzen) des REHK sowie zu den Schlussfolgerungen beantwortet. Plausible und berechtigte Hinweise und Anregungen werden von Stadt + Handel in der überarbeiteten Entwurfsfassung des REHK berücksichtigt.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass das REHK einen **klaren, inhaltlichen Fokus** auf die Überprüfung des Integrationsgebotes (Ziel 2.3 Satz 06 b) – und damit auf die Ermittlung von raumverträglichen, zentrenrelevanten Randsortimentsanteilen hat. Dabei ist die **Sicherung und Stärkung ausgewogener und kleinräumiger Einzelhandelsstrukturen** eine ebenso legitime Strategie, wie die **Behebung des identifizierten versorgungsstrukturellen Defizits** im Sortimentsbereich Möbel (und einiger ausgewählter, typischer Randsortimente). Sofern es aber die Zielstellung des Landkreises Cloppenburg ist, das bestehende Versorgungsdefizit im Sortimentsbereich Möbel zu reduzieren, erscheint diese Zielstellung mit hoher Wahrscheinlichkeit nur durch die Ansiedlung eines entsprechend marktfähigen Wohnkaufhauses erfüllbar zu sein. Dieses mögliche regionalentwicklungspolitische Ziel sollte – bei entsprechender (politischer) Willensbekundung durch den Landkreis Cloppenburg – durch den Beschluss des REHK legitimiert werden. Das REHK untersucht ferner nicht die Gesamtdimensionierung des Vorhabens. Es finden sich jedoch deutliche Hinweise darauf, dass aufgrund der Aussagen zur Raumverträglichkeit der untersuchten Randsortimente das in Rede stehende Möbelvorhaben insgesamt als **überdimensioniert** erscheint. Weitere vorhabenbezogene Fragestellungen (z. B. Verträglichkeit des Gesamtvorhabens, Kongruenzgebot insgesamt und für Einzelsortimente) sind in Folgestudien im Rahmen der Bauleitplanung zu klären und durch die Stadt Cloppenburg abzuwägen.

Bezugnehmend auf die zentralen Kritikpunkte von Dr. Lademann & Partner ist folgendes zu entgegnen:

- Die grundsätzliche Kritik an der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche ist **unbegründet**. In der überarbeiteten Entwurfsfassung des REHK werden für sämtliche landkreisangehörigen Kommunen **städtebaulich integrierte Lagen i. S. d. LROP** (anstelle von zentralen Versorgungsbereichen) als Bemessungsgrundlage für die im REHK behandelten Fragestellungen dargestellt. Die zentralen Versorgungsbereiche aus den vorliegenden kommunalen Einzelhandelskonzepten werden als wesentliche Grundlage berücksichtigt, sofern eine **sachgerechte Abgrenzung** vorgenommen wurde.
- Die Anmerkungen von Dr. Lademann & Partner zur Methodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens **vernachlässigen zentrale Rahmenbedingungen** und vereinfachen die Wirkungszusammenhänge zwischen Online-Handel und stationärem Handel auf unplausible und verfälschende Weise. Es wurde im Rahmen dieser Stellungnahme dargelegt, warum die Prognosewerte von Stadt + Handel die **plausiblere Entwicklungsvariante** darstellen. Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen wird jedoch noch um eine „**worst-case**“-Variante ergänzt.

- Im Rahmen des REHK werden rechnerische Flächenpotenziale von rd. 200 m<sup>2</sup> VKF für die Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör ermittelt. Mehrfach betont wird, dass es sich bei diesem Wert um eine Orientierungsgröße handelt und **in keinem Fall um eine „Demarkationslinie“**. Insbesondere ist festzuhalten, dass mit einem Überschreiten des Orientierungswertes zwar das versorgungsstrukturelle Ziel des Landkreises Cloppenburg erreicht (und so gesehen auch leicht „übererfüllt“) wird, aber **nicht automatisch von einer Unverträglichkeit** für die Einzelhandels- und Raumstrukturen im Landkreis auszugehen ist. Das REHK leitet darüber hinaus plausibel ab, dass Betriebstypen, die zu einer Behebung des identifizierten versorgungsstrukturellen Defizits im Möbelbereich beitragen können, ausschließlich über höhere VKF-Anteile im Bereich der genannten Warengruppe verfügen. Demnach lässt sich das mögliche **regionalentwicklungspolitische Ziel** „Erhöhung der Zentralität im Bereich Möbel“ mit hoher Wahrscheinlichkeit nur durch die Ansiedlung eines Möbelhauses mit einem größeren Randsortiment als 200 m<sup>2</sup> VKF im Bereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör erreichen. Dieses mögliche regionalentwicklungspolitische Ziel sollte – bei entsprechender (politischer) Willensbekundung durch den Landkreis Cloppenburg – durch den Beschluss des REHK legitimiert werden.
- Die Herleitung der mittelzentralen Kongruenzräume für aperiodische Güter wurde ausführlich dargestellt und ist aus Sicht von Stadt + Handel **plausibel und sachgerecht**. Eine unbegründete Abgrenzung zugunsten der Stadt Cloppenburg liegt nicht vor. Aktuelle Erkenntnisse aus der primärstatistischen Erhebung von Dr. Lademann & Partner wurden **plausibilisiert** und im Rahmen dieser Stellungnahme **berücksichtigt**.
- Das REHK setzt in der überarbeiteten Fassung den **klaren, inhaltlichen Fokus** auf die **Überprüfung des Integrationsgebotes** (Ziel 2.3 Satz 06 b) und damit auf die Ermittlung von raumverträglichen, zentrenrelevanten Randsortimentsanteilen des in Rede stehenden Möbelvorhabens. Weitere vorhabenbezogenen Fragestellungen, wie z. B. verkehrliche Aspekte, die absatzwirtschaftliche und städtebauliche Verträglichkeit, die Kongruenz zu kommunalen Einzelhandelskonzepten oder die Einhaltung des landesplanerischen Kongruenz- und Konzentrationsgebotes für sämtliche Sortimente werden nicht beurteilt. **Diese Nachweise sind im Rahmen des weiteren Planungsprozesses und bei belastbaren Rahmendaten zum Vorhaben durch standortbezogene Gutachten zu erbringen.**
- Das REHK kommt bereits in der vorliegenden Entwurfsfassung zu dem Schluss, dass ein Möbelvorhaben mit 34.000 m<sup>2</sup> GVKF aufgrund der Aussagen zur Raumverträglichkeit der untersuchten Randsortimente insgesamt als **überdimensioniert** erscheint. Inwieweit das Gesamtvorhaben als überdimensioniert erscheint, ist im Rahmen der **Bauleitplanung** zu prüfen.

Auf Grundlage dieser Stellungnahme und der Anregungen und Hinweise weiterer Akteure im Rahmen des Beteiligungsprozesses wird eine überarbeitete Entwurfsfassung des REHK erstellt.

# Abbildungsverzeichnis

| ABBILDUNG    | SEITE                                                                                                                                                                                    |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Abbildung 1: | Synoptische Darstellung der unterschiedlichen ZVB-<br>Abgrenzungen gemäß EHK Friesoythe 2009, REHK<br>Landkreis Cloppenburg 2018 (Entwurf) und EHK Friesoythe<br>2019 (Entwurf) ..... 11 |
| Abbildung 2: | Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen<br>Entwicklungsrahmens.....20                                                                                                             |
| Abbildung 3: | Marktgebiet der Stadt Cloppenburg..... 33                                                                                                                                                |
| Abbildung 4: | Marktgebiet der Stadt Friesoythe ..... 34                                                                                                                                                |
| Abbildung 5: | Marktgebiet der Stadt Meppen..... 34                                                                                                                                                     |
| Abbildung 6: | Marktgebiet der Stadt Papenburg ..... 35                                                                                                                                                 |
| Abbildung 7: | Mittelzentraler Kongruenzraum (REHK-Entwurf 2018) und<br>Marktgebiet (EHK-Entwurf 2019) der Stadt Friesoythe ..... 37                                                                    |
| Abbildung 8: | Vorgehen zur Herleitung der Raumverträglichkeit von<br>Randsortimentsgrößen.....48                                                                                                       |

# Tabellenverzeichnis

| TABELLE    | SEITE                                                                                                                                                                                                                   |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tabelle 1: | Veränderung der Zentrenprägung<br>GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör für die Stadt Friesoythe<br>unter Berücksichtigung der aktuellen ZVB-Abgrenzung für<br>das Innenstadtzentrum Friesoythe.....14                        |
| Tabelle 2: | Veränderung der städtebaulichen Verortung der<br>sortimentsspezifischen Verkaufsflächen im Landkreis<br>Cloppenburg unter Berücksichtigung der aktuellen ZVB-<br>Abgrenzung für das Innenstadtzentrum Friesoythe.....15 |
| Tabelle 3: | Detailbetrachtung Lampen/Leuchten ..... 26                                                                                                                                                                              |
| Tabelle 4: | Detailbetrachtung Teppiche (Einzelware) ..... 27                                                                                                                                                                        |
| Tabelle 5: | Kaufkraftabschöpfung im mittelfentralen Kongruenzraum<br>Friesoythe (REHK-Entwurf 2018) und im Marktgebiet<br>Friesoythe (EHK-Entwurf 2019) ..... 38                                                                    |
| Tabelle 6: | Einwohnerzahlen und Stichprobengröße (erforderlich und<br>tatsächlich) zur Sicherstellung repräsentativer<br>Befragungsergebnisse ..... 39                                                                              |
| Tabelle 7: | Modifizierte Kaufkraftabschöpfung im mittelfentralen<br>Kongruenzraum Friesoythe ..... 42                                                                                                                               |
| Tabelle 8: | Merkmale des Betriebstyps „Einrichtungshaus“ .....50                                                                                                                                                                    |

# Abkürzungsverzeichnis

|                |                                                   |             |                                      |
|----------------|---------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------|
| <b>BauGB</b>   | Baugesetzbuch                                     | <b>LROP</b> | Landes-Raumordnungsprogramm          |
| <b>BauNVO</b>  | Baunutzungsverordnung                             | <b>MIV</b>  | motorisierter Individualverkehr      |
| <b>BBSR</b>    | Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung | <b>niL</b>  | städtebaulich nicht integrierte Lage |
| <b>BGF</b>     | Bruttogeschossfläche                              | <b>ÖPNV</b> | öffentlicher Personennahverkehr      |
| <b>BNVS</b>    | Besonderer Nahversorgungsstandort                 | <b>OVG</b>  | Oberverwaltungsgericht               |
| <b>BVerfGH</b> | Bundesverfassungsgerichtshof                      | <b>REHK</b> | Regionales Einzelhandelskonzept      |
| <b>BVerwG</b>  | Bundesverwaltungsgericht                          | <b>siL</b>  | städtebaulich integrierte Lage       |
| <b>EH</b>      | Einzelhandel                                      | <b>VG</b>   | Verwaltungsgericht                   |
| <b>EHK</b>     | Einzelhandelskonzept                              | <b>VKF</b>  | Verkaufsfläche                       |
| <b>EuGH</b>    | Europäischer Gerichtshof                          | <b>ZVB</b>  | zentraler Versorgungsbe-<br>reich    |
| <b>EW</b>      | Einwohner                                         |             |                                      |
| <b>GPK</b>     | Glas, Porzellan, Keramik                          |             |                                      |
| <b>GVKF</b>    | Gesamtverkaufsfläche                              |             |                                      |



---

## **KONTAKT**

**Stadt + Handel Beckmann und  
Föhrer Stadtplaner PartGmbB**  
info@#Stadt/Gemeinde-handel.de  
www.#Stadt/Gemeinde-handel.de  
Amtsgericht Essen  
Partnerschaftsregister-  
nummer PR 3496  
Hauptsitz Dortmund

### **Standort Dortmund**

Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund  
Fon +49 231 86 26 890  
Fax +49 231 86 26 891

### **Standort Hamburg**

Tibarg 21  
22459 Hamburg  
Fon +49 40 53 30 96 46  
Fax +49 40 53 30 96 47

### **Standort Karlsruhe**

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
Fon +49 721 14 51 22 62  
Fax +49 721 14 51 22 63

### **Standort Leipzig**

Markt 9  
04109 Leipzig  
Fon +49 341 92 72 39 42  
Fax +49 341 92 72 39 43