



**Dr. Lademann & Partner**  
Wissen bewegt.

# **Der Standort „Am Stellwerk“ in Sulingen als Einzelhandelsstandort**

Verträglichkeitsanalyse für ein  
periodisches Ansiedlungsvorhaben  
im ZVB Innenstadt



## **Endbericht**

Im Auftrag der J. Bünting Beteiligungs AG

Hamburg, 08.12.2023 (redaktionell ergänzt am 23.07.2025)



**Dr. Lademann & Partner**  
Wissen bewegt.

## **Der Standort „Am Stellwerk“ in Sulingen als Einzelhandelsstandort**

Verträglichkeitsanalyse für ein periodisches Ansiedlungsvorhaben im ZVB Innenstadt

Projektnummer: 23DL3507

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Sandra Emmerling

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Erik Burkhardt

Im Auftrag der

**J. Bünting Beteiligungs AG**  
**Johann-Bünting-Str. 1**  
**26845 Nortmoor**

erarbeitet durch

**Dr. Lademann & Partner**

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

# Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	IV
<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>1</b>
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	1
<b>2</b>	<b>Analyse von Mikrostandort und Vorhaben</b>	<b>3</b>
2.1	Mikrostandort	3
2.2	Vorhabenkonzeption	6
<b>3</b>	<b>Rahmendaten des Makrostandorts</b>	<b>8</b>
3.1	Lage im Raum und zentralörtliche Struktur	8
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	9
<b>4</b>	<b>Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial</b>	<b>11</b>
4.1	Methodische Vorbemerkungen	11
4.2	Wettbewerb im Untersuchungsraum	11
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	13
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	14
<b>5</b>	<b>Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum</b>	<b>16</b>
5.1	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet	16
5.2	Planvorhaben	20
5.3	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen	20
5.3.1	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	20
5.3.2	Sonstige Standortlagen	22
<b>6</b>	<b>Vorhaben- und Wirkungsprognose</b>	<b>24</b>

<b>6.1</b>	<b>Marktanteils- und Umsatzprognose</b>	<b>24</b>
<b>6.2</b>	<b>Wirkungsprognose</b>	<b>26</b>
6.2.1	Vorbemerkungen	26
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf	27
<b>7</b>	<b>Bewertung des Vorhabens</b>	<b>31</b>
7.1	Zu den Bewertungskriterien	31
7.2	Zur zentralörtlichen Zuordnung	33
7.3	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung	34
7.4	Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts	37
7.5	Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept	37
<b>8</b>	<b>Fazit</b>	<b>40</b>

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts	3
Abbildung 2: Blick auf die aktuelle Nutzung des Vorhabenstandortes	5
Abbildung 3: Blick entlang der Straße "Am Stellwerk" Richtung Süden	5
Abbildung 4: Blick entlang der Straße "Am Stellwerk" Richtung Norden	5
Abbildung 5: Lageplan / Grundriss des Combi-Markt-Vorhabens (Quelle: db Bau)	6
Abbildung 6: Lage im Raum	8
Abbildung 7: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	12
Abbildung 8: Einzugsgebiet des Vorhabens	13
Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	18
Abbildung 10: Blick entlang der Langen Straße Richtung Osten	22
Abbildung 11: Blick entlang der Langen Straße Richtung Osten	22
Abbildung 12: Einziger strukturprägender Nahversorger im überörtlichen Einzugsgebiet (Combi, Borstel)	23

# Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens	6
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	10
Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	14
Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	15
Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	17
Tabelle 6: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets	24
Tabelle 7: Umsatzstruktur des Vorhabens	25
Tabelle 8: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens	29

# 1 Einführung

## 1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Am Standort Am Stellwerk in der **Stadt Sulingen** (Landkreis Diepholz) ist es beabsichtigt einen **Combi-Markt mit Bäckereicafé** anzusiedeln. Die Gesamtverkaufsfläche wird rd. 1.790 qm betragen. Der Vorhabenstandort ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Sulingen als Erweiterungsfläche für das Hauptzentrum dargestellt, so dass eine Integration in den zentralen Versorgungsbereich prospektiv gegeben ist.

Die **Aufgabenstellung** der Untersuchung besteht somit insbesondere in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen auf den Einzelhandel innerhalb des Einzugsgebiets im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung. Darüber hinaus sind die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Niedersachsen (LROP, RROP) und das kommunale Einzelhandelskonzept zu berücksichtigen. Prüfungsmaßstab ist **damit § 11 Abs. 3 BauNVO** i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB,

## 1.2 Vorgehensweise

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung wurde von Dr. Lademann & Partner folgendes Untersuchungskonzept durchgeführt:

- Darstellung und Bewertung des **Mikrostandorts** und seiner planungsrechtlichen Gegebenheiten;
- Darstellung des Vorhabens im Hinblick auf seine **Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz**;
- Kurzdarstellung und Bewertung der relevanten **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- **Herleitung des Einzugsgebiets** des Vorhabens u.a. auf Basis der Wettbewerbsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels sowie kartographische Darstellung;
- Vor-Ort-Erhebung und Bewertung der **nahversorgungsrelevanten Angebotssituation** im Einzugsgebiet des Vorhabens;
- Abschätzung der **Umsätze und Flächenproduktivitäten** im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel;
- **Versorgungsstrukturelle Analyse** des Versorgungsniveaus im Einzugsgebiet (Verkaufsflächendichte sowie Zentralität im Einzugsgebiet);

- **Städtebauliche Analyse** der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Einschätzung ihrer Funktionsfähigkeit sowie Identifizierung ggf. vorhandener Vorschädigungen;
- **Vorhabenprognose** bezüglich des Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen;
- **Wirkungsprognose** bezüglich der zu erwarteten **Umsatzumverteilungseffekte** durch das Vorhaben zu Lasten des Einzelhandels im Einzugsgebiet nach Standortlagen und Zonen;
- **Städtebauliche und raumordnerische Bewertung** des Vorhabens gemäß den Anforderungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 und 8a BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB sowie vor dem Hintergrund der o.g. landes- und regionalplanerischen Bestimmungen unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung;
- Einordnung des Vorhabens in die Aussagen des **Einzelhandelskonzepts**;
- **Zusammenfassende Bewertung** unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse.

Um die Verträglichkeit des Vorhabens beurteilen zu können, wurden dabei eine Reihe von **Primär- und Sekundärerhebungen** durchgeführt:

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

Als **Prognosehorizont** wurde das Jahr 2025 als mögliches erstes Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

## 2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

### 2.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich am Standort „Am Stellwerk“ in Sulingen im niedersächsischen Landkreis Diepholz.

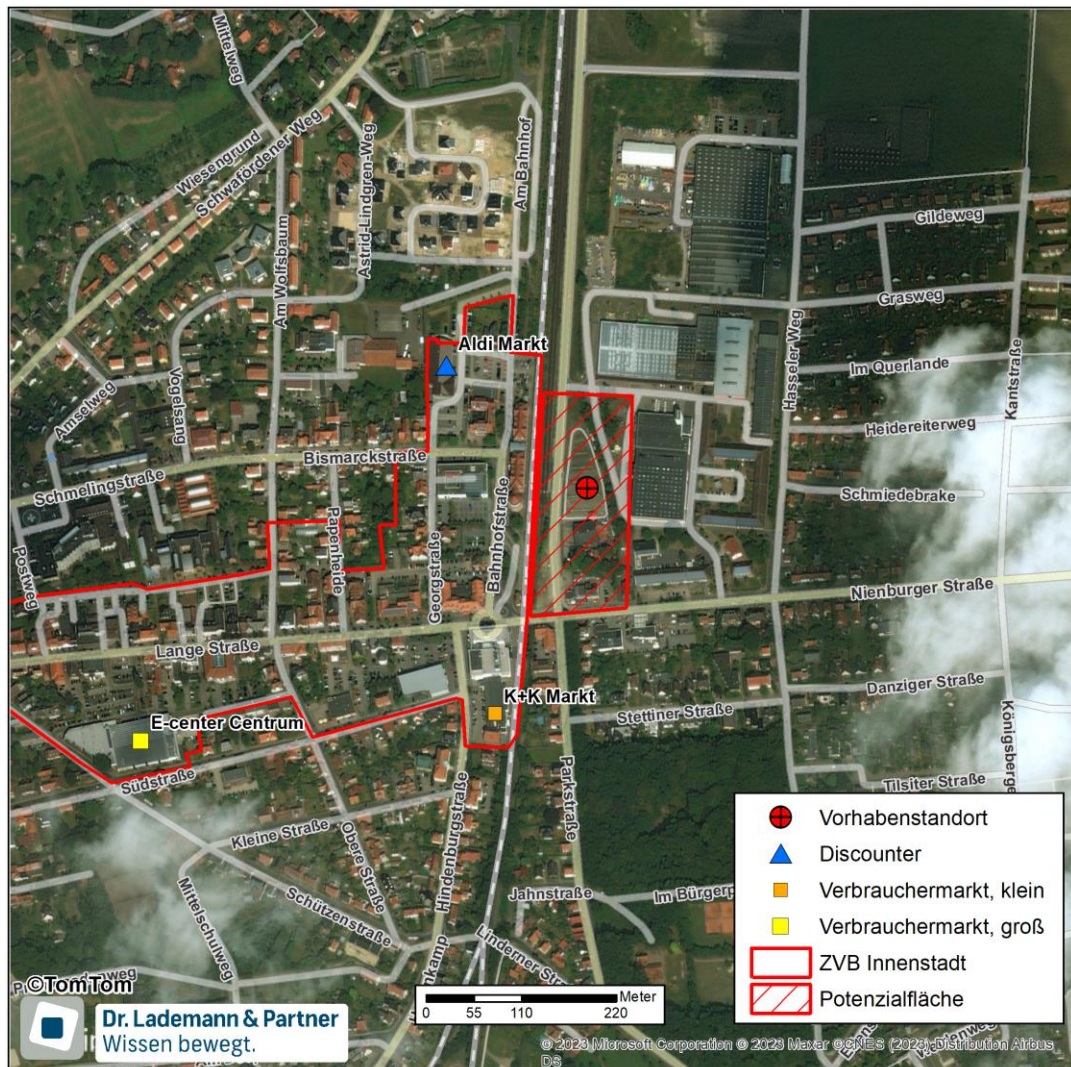


Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die **verkehrliche Anbindung** des Vorhabenstandorts erfolgt über die Straße „Am Stellwerk“. Diese verläuft in Nord-Süd-Richtung östlich der Bahntrasse und kreuzt Richtung Süden die Nienburger Straße, welche als wichtige Verkehrsachse für Sulingen fungiert. Diese verläuft in Ost-West-Richtung durch die östliche Kernstadt und stellt

eine wichtige Verbindung innerhalb Sulingens dar sowie in das östliche Umland. Über die rd. 200 m Richtung Westen entfernte Bushaltestelle „Sulingen ZOB“ ist die Erreichbarkeit mittels **ÖPNV** gegeben. Hier verkehren 9 Buslinien in regelmäßigen Abständen sowohl innerorts als auch überörtlich in Richtung Bassum, Nienburg und Diepholz. Zusätzlich ist dem Vorhabenstandort eine sehr gute fußläufige Erreichbarkeit aufgrund der zentralen Lage im Stadtgefüge und räumlich anschmiegend an die bestehenden Innenstadtstrukturen zu attestieren. Insbesondere die östlich der Innenstadt gelegenen Wohnbebauungen sind fußläufig zum Vorhabenstandort entfernt.

Das **Vorhabengrundstück<sup>1</sup>** wird derzeit durch eine Diskothek und einem öffentlichen Stellplatz genutzt.

Das **Standortumfeld** ist aktuell durch diverse Nutzungs- und Bebauungsstrukturen geprägt:

- In **Richtung Norden** entlang der Straße „Am Stellwerk“ befinden sich östlich der Bahntrasse mehrere Gewerbebetriebe mit weitreichenden Lager- und Freiflächen im Gewerbegebiet Sun-Park. Die nächste Überquerung der Bahntrasse in nördliche Richtung ist rd. 800 m entfernt.
- In **Richtung Osten** befindet sich unmittelbar angrenzend das Gewerbegebiet Sun-Park mit Gewerbebetrieben inkl. Lagerflächen. Im Anschluss befinden sich neben diversen sozialen und kulturellen Einrichtungen überwiegend Reihen- und Einfamilienhäuser in offener Bauweise.
- In **Richtung Süden** befindet sich südlich der Nienburger Straße vorrangig Wohnbebauung.
- In **Richtung Westen** befindet sich hinter der unmittelbar angrenzenden Bahntrasse mit Bahnübergang der Kernbereich der Innenstadt von Sulingen. Hier sind sowohl klein- und großflächige Einzelhandelsbetriebe und konsumnahe Angebote als auch Reihenhäuser mit Wohnnutzung und Dienstleistungsangebote vorhanden.

Der Vorhabenstandort liegt in einer im Einzelhandelsentwicklungskonzept<sup>2</sup> ausgewiesenen **Potenzialfläche im östlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereich Innenstadt**. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept verweist hierbei auf eine Nutzung der Potenzialfläche für Einzelhandelsbetriebe mit erhöhten Verkaufsflächendimensionierungen.

---

<sup>1</sup> Flurstücke 43/33, 43/34, 43/36 und 55/26 Flur 3 der Gemarkung Sulingen

<sup>2</sup> Vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept Sulingen 2021



**Abbildung 2: Blick auf die aktuelle Nutzung des Vorhabenstandortes**



**Abbildung 3: Blick entlang der Straße "Am Stellwerk" Richtung Süden**



**Abbildung 4: Blick entlang der Straße "Am Stellwerk" Richtung Norden**

## 2.2 Vorhabenkonzeption

Die Gesamtverkaufsfläche des geplanten Combi-Markts soll dabei bei ca. 1.790 qm liegen (inkl. Bäckereiverkauf, Windfang, Leergut, etc.).

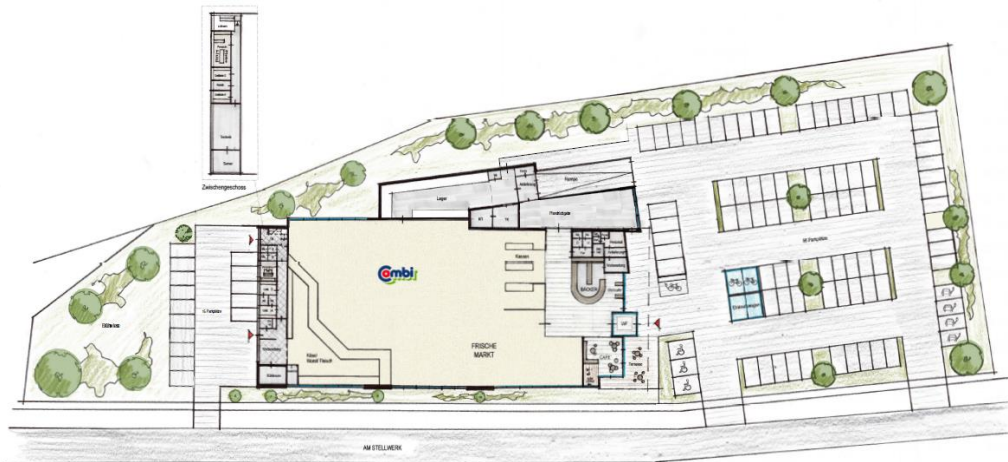


Abbildung 5: Lageplan / Grundriss des Combi-Markt-Vorhabens (Quelle: db Bau)

Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben einen **typischen Nahversorgungsanbieter** dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente<sup>3</sup> wird erfahrungsgemäß bei max. 10 % liegen.

### Verkaufsflächenstruktur des Vorhabens

Branchenmix	VKF in qm
periodischer Bedarf	1.615
<i>davon Combi Ladenraum</i>	<i>1.475</i>
<i>davon Leergut, Windfang, Mall</i>	<i>100</i>
<i>davon Bäcker (ohne Gastronomiebereiche)</i>	<i>40</i>
aperiodischer Bedarf	175
<b>Gesamt</b>	<b>1.750</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers.

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens

Aufgrund des Sortimentsausbaus der Lebensmitteldiscounter sind die Super- und Verbrauchermärkte einem immer stärkeren Konkurrenz- und Anpassungsdruck ausgesetzt. Um sich als Vollsortimenter entsprechend positionieren zu können und sich gegenüber dem Angebot von Lebensmitteldiscountern entscheidend abzuheben, ist

<sup>3</sup> Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.

der Flächenbedarf der modernen Verbrauchermärkte zuletzt deutlich angestiegen. Dies erklärt die angestrebte Dimensionierung.

An der Straße „Am Stellwerk“ in Sulingen ist die Ansiedlung eines Combi-Markt Verbrauchermarkts mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.790 qm geplant. Der auf der Potenzialfläche des ZVB Innenstadt befindliche Vorhabenstandort weist eine verkehrsgünstige Lage auf und ist sowohl von Wohn- als auch Gewerbenutzungen umgeben.

## 3 Rahmendaten des Makrostandorts

### 3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Struktur

Die Stadt Sulingen liegt im niedersächsischen Landkreis Diepholz rd. 80 km (rd. 70 Fahrminuten) nordwestlich der Landeshauptstadt Hannover und rd. 50 km (rd. 60 Fahrminuten) südlich von Bremen.



Abbildung 6: Lage im Raum

Die **verkehrliche Anbindung** Sulingens erfolgt über die Bundesstraße 61 in Nord-Süd-Richtung und die B 214 in West-Ost-Richtung. Die B 61 führt nördlich nach Bassum und südlich nach Minden (NRW). Die B 214 führt östlich auf die B 6 nach Nienburg (Weser) und westlich zur Kreisstadt Diepholz. Sulingen ist zwar ringförmig von Bundesautobahnen zwischen den drei Oberzentren umgeben, diese sind jedoch relativ weit

entfernt und können nur über Bundes- und Landstraßen angefahren werden. Die BAB 1 als Verbindung zwischen Bremen und Osnabrück ist über die B 214 in rd. 50 Fahrminuten zu erreichen. Durch die Lage an der B 61 und B 214 ist Sulingen jedoch insgesamt gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Stadt Sulingen ist im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017) **als Mittelzentrum** ausgewiesen. Neben mittelzentralen Versorgungsfunktionen (gehobener Bedarf) soll Sulingen auch grundzentrale Versorgungsfunktionen übernehmen. Dies betrifft die Versorgung mit Gütern des periodischen Bedarfs innerhalb des eigenen Stadtgebiets. Die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs sind zu sichern und zu entwickeln. Sulingen hat somit eine sowohl gesamtstädtische als auch überörtliche Versorgungsfunktion für die eigene Bevölkerung und die aus dem Verflechtungsbereich (hier v.a. aperiodischer Bedarf). **Als grundzentraler Kongruenzraum für Vorhaben im periodischen Bedarf ist im Sinne des LROP gleichwohl das Stadtgebiet zu sehen.**

Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Syke in rd. 30 km (rd. 35 Fahrminuten) nördlicher Richtung, Nienburg (Weser) in rd. 30 km (rd. 35 Fahrminuten) östlicher Richtung, Diepholz in rd. 34 km (rd. 40 Fahrminuten) westlicher Richtung, Wildeshausen in rd. 43 km (rd. 45 Fahrminuten) nordwestlicher Richtung und Vechta in rd. 45 km (rd. 50 Fahrminuten) westlicher Richtung sowie Minden in rd. 50 km (rd. 45 Fahrminuten) südlicher Richtung.

Sulingen gliedert sich neben der Kernstadt in die Ortsteile Klein Lessen, Groß Lessen, Rathlosen, Nordsulingen und Lindern.

## 3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Sulingen verlief seit 2018 mit einem Bevölkerungsgewinn von + 0,7 % p.a. im Schnitt positiv. Im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung in den umliegenden Gemeinden und dem Landkreis Diepholz insgesamt ist die Bevölkerungsentwicklung in Sulingen als durchschnittlich zu bewerten. Sie liegt jedoch oberhalb des Niedersachsen-Schnitts.

Insgesamt lebten in Sulingen Anfang 2023

**gut 13.270 Einwohner.**

## Einwohnerentwicklung in Sulingen im Vergleich

Gemeinde, Landkreis, Land	2018	2023	abs.	+/- 18/23		Veränderung p.a. in %
				in %		
<b>Sulingen</b>	<b>12.799</b>	<b>13.268</b>	<b>469</b>	<b>3,7</b>		<b>0,7</b>
Diepholz	16.661	17.685	1.024	6,1		1,2
Wildeshausen	19.751	21.154	1.403	7,1		1,4
Syke	24.346	24.810	464	1,9		0,4
Nienburg (Weser)	31.602	32.126	524	1,7		0,3
Vechta	32.201	33.769	1.568	4,9		1,0
<b>Landkreis Diepholz</b>	<b>216.012</b>	<b>222.816</b>	<b>6.804</b>	<b>3,1</b>		<b>0,6</b>
<b>Niedersachsen</b>	<b>7.962.775</b>	<b>8.140.242</b>	<b>177.467</b>	<b>2,2</b>		<b>0,4</b>

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

**Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich**

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Sulingen kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research<sup>4</sup> und des Statistischen Landesamts<sup>5</sup> unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren leicht positiv entwickeln werden. Im Jahr 2025 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Sulingen daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

**etwa 13.460 Einwohnern.**

Sulingen verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**<sup>6</sup> von 95,3. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Diepholz (100,7) sowie zum Landesdurchschnitt (98,7) unterdurchschnittlich aus.

Sulingen ist raumordnerisch als Mittelzentrum eingestuft und übernimmt damit Versorgungsfunktionen sowohl für die eigene als auch für die im Verflechtungsbereich angesiedelte Bevölkerung. Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der anhaltend positiven Einwohnerentwicklung zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Sulingen. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

<sup>4</sup> Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2022. Die Modellrechnung berücksichtigt insbesondere die Angaben des Statistischen Bundesamts (prozentuale Veränderung auf Ebene der Stadt- und Landkreise sowie Gemeinden > 2.000 Einwohner: 14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung).

<sup>5</sup> Vgl. Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN): Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2027 und 2032

<sup>6</sup> Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2022. Durchschnitt Deutschland=100.

## 4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

### 4.1 Methodische Vorbemerkungen

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

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

### 4.2 Wettbewerb im Untersuchungsraum

Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den typgleichen/typähnlichen Verbrauchermärkten sowie mit SB-Warenhäusern und Lebensmitteldiscountern. Die vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Raum wird geprägt durch die Verbrauchermärkte Edeka und K+K im ZVB Innenstadt der Stadt Sulingen sowie dem Rewe-Verbrauchermarkt im Gewerbegebiet Ost. Zudem verfügt Sulingen über drei weitere Lebensmitteldiscounter: Aldi im ZVB Innenstadt sowie Netto und Lidl an jeweils Privilegierten Nahversorgungsstandorten.

In den angrenzenden ländlich geprägten Bereichen ist die Angebotssituation mit strukturprägenden Lebensmittelmärkten überschaubar. Maßgebliche Wettbewerber einschließlich mehrerer Combi-Märkte sind räumlich abgesetzt, in den größeren Orten zu finden (20 bis 30 km entfernt, u.a. in Diepholz, Barnstorf, Twistringen und Wagenfeld).

Die nächstgelegenen Standorte von Combi sind:

- Combi-Supermarkt in Borstel, Sulinger Str. (rd. 11 km gen Ost)<sup>7</sup>
- Combi-Verbrauchermarkt in Kirchdorf, Bahrenborsteler Str. (rd. 11 km gen Süd)

---

<sup>7</sup> Der Combi-Markt in Borstel weist mit weniger als 900 qm VKF über eine vergleichsweise kleine Dimensionierung auf, so dass dieser nur über eine begrenzte Angebotsvielfalt bieten kann. Demgegenüber sind die übrigen Combi Märkte im Raum etwa zw. 1.400 qm und 1.800 qm VKF groß.

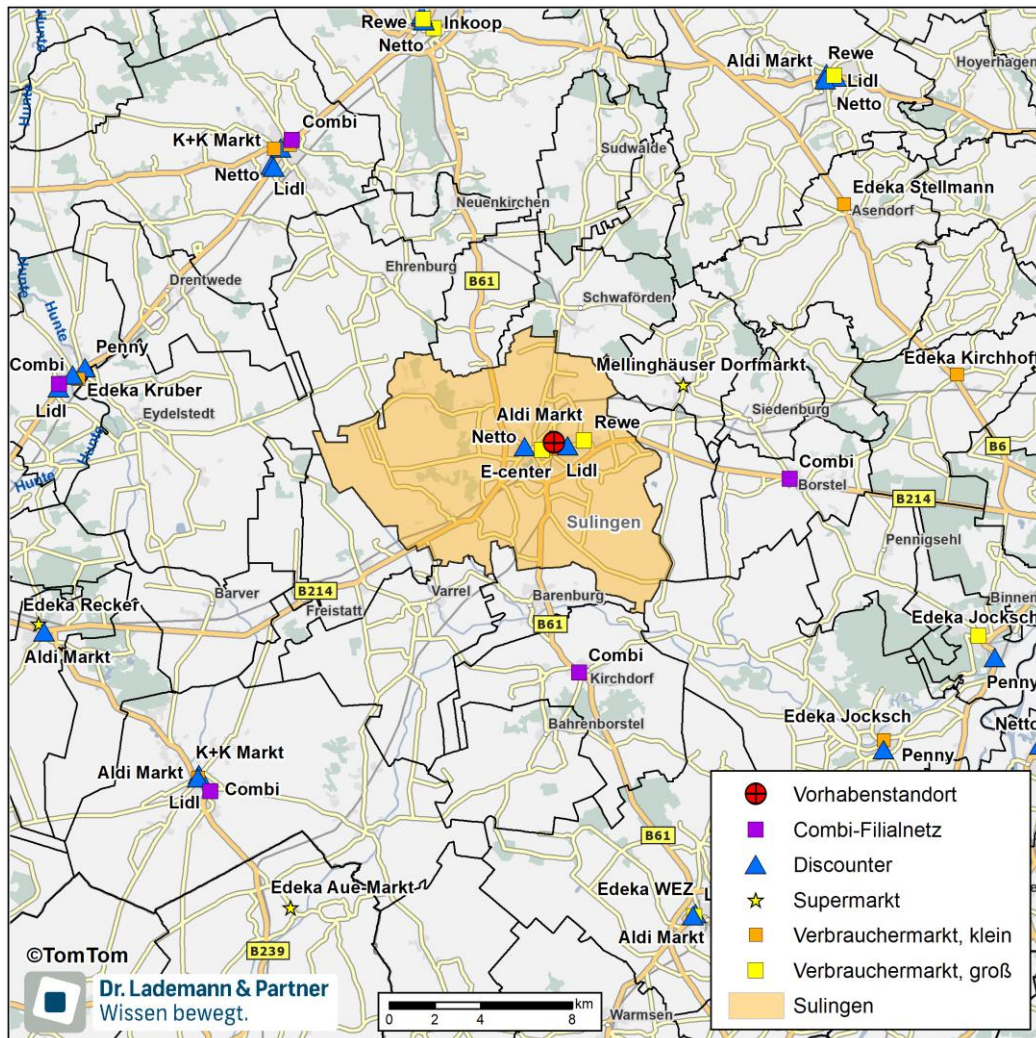


Abbildung 7: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Insgesamt ist somit überörtlich von einer geringen vorhabenrelevanten Wettbewerbsintensität im Untersuchungsraum auszugehen, die sich begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Aufgrund der zentralen Lage ist davon auszugehen, dass das Vorhaben das gesamte Stadtgebiet Sulingens und überörtliche Bereiche des Sulinger Marktgebiets ansprechen kann. Aufgrund der zunehmenden Wettbewerbsintensität (großes E-Center sowie ähnlich dimensionierte Combi-Verbrauchermärkte) werden die Orte in südwestlicher Richtung in geringerem Maße angesprochen.

Die Marktstellung des Vorhabens i.S.v. Abschöpfungsanteilen wird zugleich vor allem durch den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt von Sulingen geprägt, in dem die beiden Verbrauchermärkte E-Center und K+K sowie ein Aldi-Lebensmitteldiscounter angesiedelt sind. Auch ein Rewe-Verbrauchermarkt in peripherer Lage wirkt sich begrenzend auf die Marktdurchdringung des Vorhabens aus. **M.a.W.: Das Einzugsgebiet fällt recht weiträumig aus. Die Marktabschöpfung ist jedoch v.a. in den überörtlichen Bereichen moderat.**

## 4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Das **Einzugsgebiet des Vorhabens** erstreckt sich im Nahbereich über das gesamte Sulinger Stadtgebiet (Zone 1). Die Zone 2 besteht aus den östlich an Sulingen angrenzenden Orten, die lediglich über rudimentäre periodische Angebote verfügen. Darüber können aufgrund der kernstadtnahen Lage weitere Orte im Umkreis angesprochen werden (Zone 3). Das Einzugsgebiet des Vorhabens wird dabei maßgeblich von der Ausstrahlkraft des Mittelzentrums geprägt, fällt allerdings etwas kleiner als das Marktgebiet der Stadt Sulingen aus.

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil jedoch mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, was sich in den unterschiedlichen Zonen des Einzugsgebiets widerspiegelt.

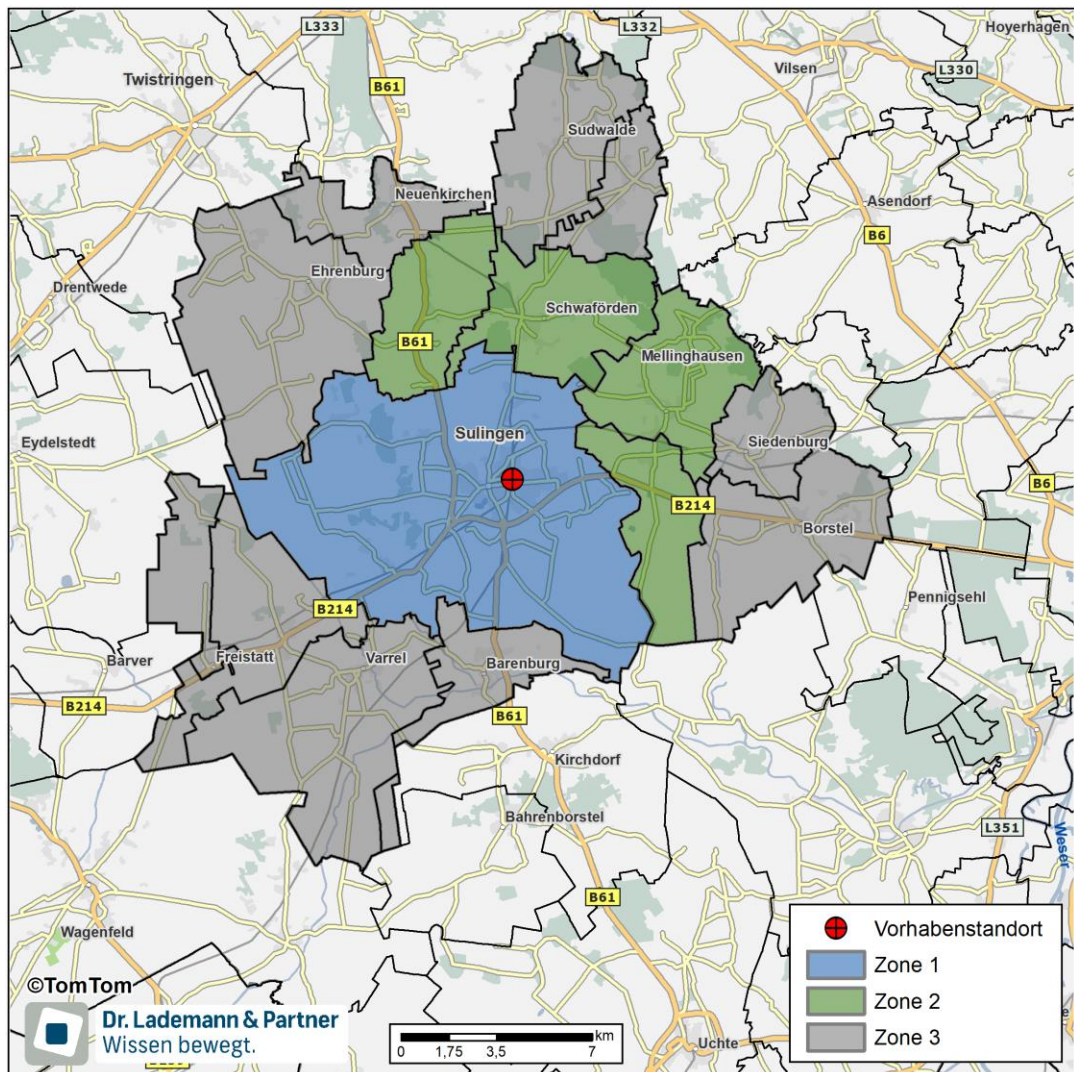


Abbildung 8: Einzugsgebiet des Vorhabens

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 28.150 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem wachsenden **Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet** ausgegangen werden von insgesamt

**rd. 28.700 Einwohnern.**

Einzugsgebiet des Ansiedlungsvorhabens in Sulingen

Bereich	2022	2025
Zone 1	13.268	13.550
Zone 2	3.824	3.870
Zone 3	11.060	11.250
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>28.152</b>	<b>28.670</b>

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

**Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens**

Hinzu kommen noch zusätzliche Streukundenpotenziale, die sich aus der kernstädtischen Lage und der mittelzentralen Versorgungsbedeutung der Stadt Sulingen ergeben. Aufgrund der Weiträumigkeit des Einzugsgebiets werden diese Effekte jedoch überschaubar sein.

## 4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft<sup>8</sup> im Einzugsgebiet sowie des zugrunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes<sup>9</sup> beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 187 Mio. €.

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2025 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungszuwächse von einer **Erhöhung des Nachfragepotenzials auszugehen auf**

**rd. 191 Mio. € (+4 Mio. €).**

Davon entfallen rd. 105 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

<sup>8</sup> Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2022.

<sup>9</sup> Vgl. Pro-Kopf-Ausgabesätze MB-Research Prognose 2023: Periodischer Bedarf = 3.881 €.

## Nachfragepotenzial des Vorhabens 2025 in Mio. €

Daten	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
Periodischer Bedarf*	50,1	14,4	40,5	105,0
Aperiodischer Bedarf**	40,8	11,8	33,0	85,6
<b>Gesamt</b>	<b>91,0</b>	<b>26,2</b>	<b>73,5</b>	<b>190,6</b>

Quelle: Eigene Berechnungen. \* ohne pharmazeutischer und medizinischer Bedarf \*\* ohne Möbel.

**Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit**

Für das Vorhaben ist von einer leicht erhöhten Wettbewerbssituation innerhalb von Sulingen und einer geringen Wettbewerbsintensität im Umland auszugehen, was sich begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets, jedoch begrenzend auf die Höhe der Marktdurchdringung auswirkt.

Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens aktuell etwa 28.150 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit um etwa +4 Mio. € auf 191 Mio. € ansteigen.

## 5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im folgenden Kapitel werden die vorhabenrelevanten Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert und bewertet.

### 5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im Herbst 2023 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet (gemäß Kap. 4.3) des Vorhabens durchgeführt. Die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkennziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine **vorhabenrelevante Verkaufsfläche** (ohne aperiodische Randsortimente) vorgehalten von

**rd. 14.100 qm**

Mit rd. 6.400 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt davon funktionsgerecht auf den ZVB Innenstadt Sulingen (nach Anzahl und Fläche). Weitere Schwerpunkte sind das Gewerbegebiet Ost sowie die überörtlichen Streulagen der Zone 3.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Innenstadt	24	6.440	31,8
Gewerbegebiet Ost	2	1.970	9,4
Gewerbegebiet West	2	70	0,7
NVS Nienburger Str.	1	1.170	7,9
NVS Bassumer Straße	1	760	3,6
Streulage	16	1.230	4,5
<b>Zone 1</b>	<b>46</b>	<b>11.640</b>	<b>57,9</b>
<b>Zone 2</b>	<b>2</b>	<b>130</b>	<b>0,7</b>
<b>Zone 3</b>	<b>23</b>	<b>2.360</b>	<b>11,5</b>
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>71</b>	<b>14.130</b>	<b>70,0</b>

**Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets**

Der **Brutto-Umsatz** bei den vorhabenrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich (ohne aperiodische Randsortimente) auf insgesamt

**rd. 70 Mio. €.**

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität<sup>10</sup>** für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 4.950 € je qm Verkaufsfläche und fällt damit hoch aus. Sie wird im Wesentlichen von einigen umsatzstarken Lebensmitteldiscountern sowie der Kleinteiligkeit der Strukturen (u.a. Lebensmittelhandwerk, Apotheken, Tankstellenshops) getrieben.

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

<sup>10</sup> Aufgrund der anhaltend hohen Inflation, die vor allem Nahrungs- und Genussmittel betrifft, sind aktuell steigende Flächenproduktivitäten im Lebensmitteleinzelhandel zu beobachten. Der daraus resultierende Umsatzzuwachs ist jedoch nur nominal zu betrachten. Real ist z.T. sogar von sinkenden Umsätzen im Lebensmitteleinzelhandel auszugehen – vor allem im Vergleich zu den umsatzstarken Coronajahren.

Der Standort „Am Stellwerk“ in Sulingen als Einzelhandelsstandort | Verträglichkeitsanalyse für ein periodisches Ansiedlungsvorhaben im ZVB Innenstadt

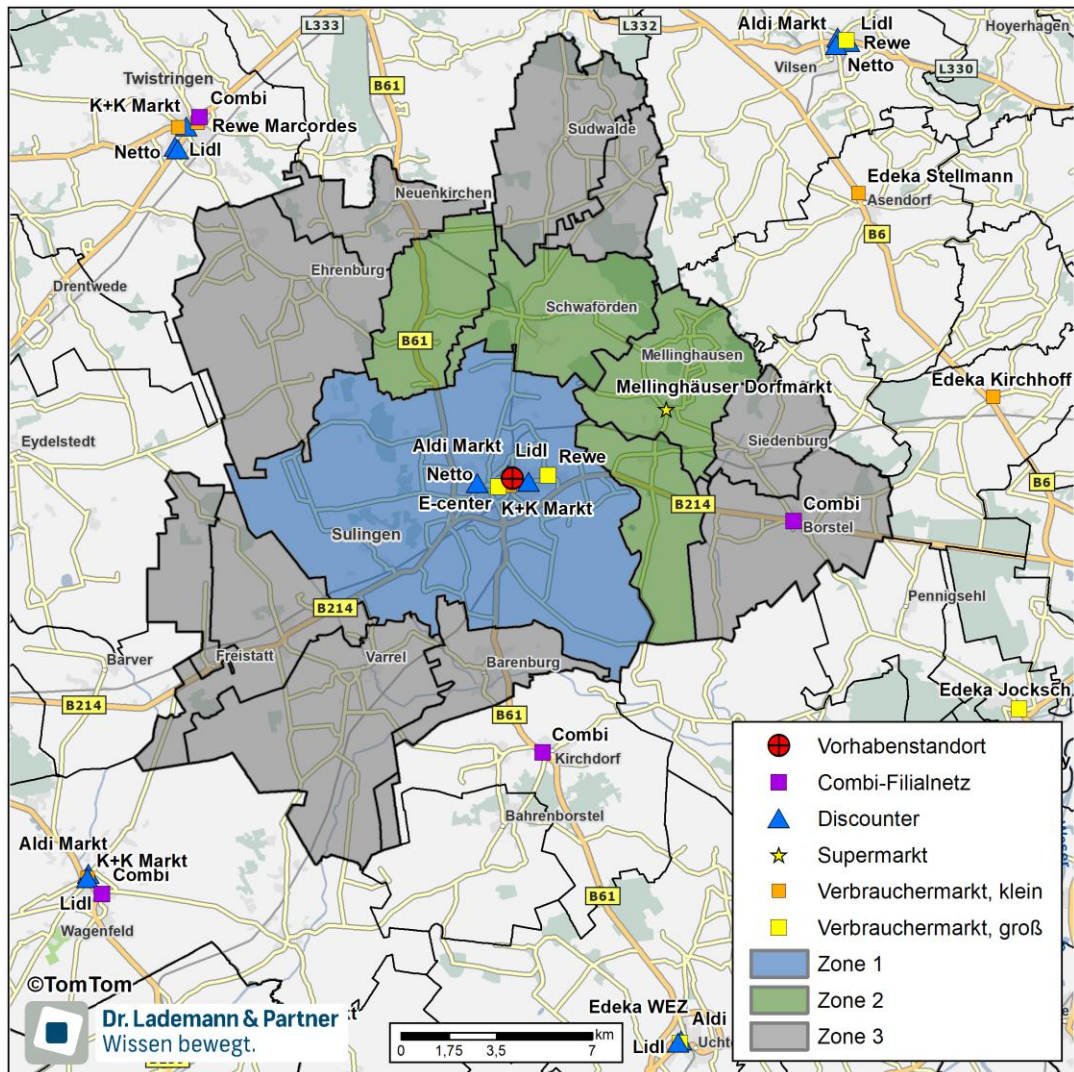


Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

Die Nahversorgungsstrukturen im Einzugsgebiet sind einerseits durch eine ausgewogene Struktur von Discountern und Vollsortimentern geprägt. In den überörtlichen Bereichen finden sich nahezu keine strukturprägenden Angebote. Eine Basis-Nahversorgung wird jedoch durch kleine Dorfläden getragen.

Strukturprägende Nahversorgungsbetriebe im Einzugsgebiet sind neben dem hier zu prüfenden Lidl-Lebensmitteldiscounter:

- Rewe-Markt, Gewerbegebiet Ost (Zone 1)
- E-Center, ZVB Innenstadt (Zone 1)
- Aldi-Discounter, ZVB Innenstadt (Zone 1)
- K+K-Markt, ZVB Innenstadt (Zone 1)
- Netto-Discounter, NVS Bassumer Straße (Zone 1)
- Lidl-Discounter, NVS Nienburger Str. (Zone 1)

- Mellinghäuser Dorfmarkt, Mellinghausen (Zone 2)
- Combi-Markt, Borstel (Zone 3)

Die **nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte** im Einzugsgebiet beträgt rd. 500 qm/1.000 Einwohner und liegt damit leicht unterdurchschnittlich.<sup>11</sup> Dies deutet auf eine moderate Wettbewerbssituation innerhalb des Einzugsgebiets hin. Nur bezogen auf die Ansiedlungskommune Sulingen beträgt die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte jedoch rd. 880 qm/1.000 Einwohner. Hier ist allerdings die faktische Versorgungsbedeutung Sulingens auch für das Umland zu beachten, wengleich die Stadt im periodischen Bedarf nach Vorstellungen des aktuellen LROPs überwiegend qualifizierte periodische Versorgungsaufgaben für die eigene Bevölkerung wahrzunehmen hat. Aufgrund der im Umland sehr kleinteiligen Strukturen strahlen die strukturprägenden Angebote faktisch auch überörtlich aus.

Die aus der Gegenüberstellung von Nachfragepotenzial und Umsatz resultierende **nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität** von rd. 68 % innerhalb des Einzugsgebiets deutet auf Kaufkraftabflüsse hin. Nur bezogen auf Sulingen beziffert sich die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität jedoch auf rd. 118 %. Die Kaufkraftzuflüsse resultieren aus der hohen Angebotsdichte in Sulingen (auch aufgrund der Kopplungsmöglichkeiten mit dem aperiodischen Bedarf) und dem eingeschränkten periodischen Angebot im ländlich geprägten Umland. Der periodische Attraktivitätsüberschuss zugunsten des Mittelzentrums liegt nach Einschätzung des Gutachters auf üblichem Niveau<sup>12</sup>.

Auf einer vorhabenrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 14.100 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 70 Mio. € Umsatz generiert. Die für Sulingen hohe Verkaufsflächendichte und Zentralität deuten auf eine hohe Angebotsdichte, die zu Kaufkraftzuflüssen aus dem Umland führen, zumal dort unterdurchschnittliche Versorgungskennziffern vorherrschen.

<sup>11</sup> Der bundesdeutsche Durchschnitt beträgt aktuell rd. 560 qm /1.000 Einwohner. Der angegebene Wert bezieht sich auf alle Betriebsformen des periodischen Bedarfsbereichs (inkl. Apotheken) und basiert auf eigenen Berechnungen auf der Grundlage von Daten einschlägiger Institute und Verbände (v.a. EHI Retail Institute, TradeDimensions).

<sup>12</sup> Als Orientierung kann das sog. Kongruenzgebot des LROP zugrunde gelegt werden, welches (je Projekt) einen überörtlichen Kaufkraftzufluss von bis zu 30 % als vertretbar einschätzt. Einige andere Mittelzentren, wie z.B. Wildeshausen weisen noch höhere Zentralitätswerte als Sulingen auf (> 130 %).

## 5.2 Planvorhaben

Konkretere Planvorhaben des Lebensmitteleinzelhandels in Sulingen sind:

- Lidl-Erweiterung um 200 qm VKF
- Netto-Ersatzneubau mit 1.200 qm VKF inkl. Lebensmittelhandwerk oder Imbiss.

Im Folgenden werden beide Vorhaben im Sinne einer worst-case-Betrachtung kumulativ in die Untersuchung der Auswirkungen eingestellt. D.h. es werden die Umsatzrückgänge zulasten der übrigen Betriebe sowie der Umsatzzuwachs an den Vorhabenstandorten selbst mit in die Prüfung eingestellt. Sollte ein Vorhaben zeitversetzt umgesetzt werden ergeben sich automatisch geringere Wirkungen als nachfolgend aufgezeigt.

Kürzlich hat sich zudem der Rossmann-Drogeriemarkt innerhalb der Innenstadt an anderer Stelle neu und größer aufgestellt.

## 5.3 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen

Nachfolgend werden die prospektiv von dem Vorhaben betroffenen bedeutsamen Standortlagen charakterisiert und hinsichtlich ihrer Funktionsfähigkeit bewertet. Gemäß den Festlegungen im Einzelhandelskonzept der Stadt Sulingen befinden sich neben der Innenstadt als einziger zentraler Versorgungsbereich noch zwei privilegierte Nahversorgungsstandorte im Untersuchungsraum.

### 5.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Der **zentrale Versorgungsbereich Innenstadt** befindet sich westlich des Vorhabenstandorts zentral innerhalb der Kernstadt von Sulingen und umfasst den Hauptgeschäftsbereich entlang der Langen Straße. Im Westen ist er von der Kreuzung Lange Straße/Lindenstraße/ Galtener Straße begrenzt, im Nordosten ist die über den Busbahnhof hinausgehende Fachmarkttagglomeration eingeschlossen. Östlich endet der zentrale Versorgungsbereich mit der ausgewiesenen Potenzialfläche am Vorhabenstandort entlang der Straße „Am Stellwerk“, die zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel fungieren soll (Vorhabenstandort).

Der **Einzugsbereich** umfasst als Mittelzentrum das gesamte Stadtgebiet und angrenzende Bereiche. Die Innenstadt ist durch eine heterogene Bebauungs- und Nutzungsstruktur geprägt. Es gibt sowohl kleinteiligen als auch großflächigen, multifunktionalen Nutzungsbesatz aus Einzelhandel, zentrenergänzenden Nutzungen, Dienstleistungs-

angeboten und Gastronomie. Das Erscheinungsbild ist als kleinstädtisch zu charakterisieren mit überwiegend zweigeschossiger Bebauung (Wohn-/Geschäftshäuser). Insbesondere die Wohnbereiche sind in offener Bauweise gestaltet. Im Nordosten schließt hinter den Gleisen etwas abgesetzt das Gewerbegebiet Sun-Park an.

Es besteht eine **sehr gute Anbindung** der Innenstadt aus dem gesamten Stadtgebiet. Die Anbindung erfolgt über die L 202, die die Stadtmitte und die Lange Straße anschließt. In Verlängerung führt die Lange Straße als Nienburger Straße auf die B 214. Es wird ein angemessenes Parkplatzangebot innerhalb der Ortsmitte vorgehalten. Kostenfreie Stellplätze gibt es bei den großen Einzelhandelsbetrieben (u.a. E-Center, Aldi, Ranck), auch straßenbegleitendes Parken ist möglich. Eine **ÖPNV-Anbindung** besteht ebenfalls über den Bushaltepunkt (ZOB) innerhalb des ZVB Innenstadt. Dieser dient als inner- und überörtliche Verbindung in das weitere Stadtgebiet und zu den umliegenden Orten. Aufgrund der zentralen Lage besteht eine gute fußläufige Erreichbarkeit von den angrenzenden Wohnnutzungen; Wohnnutzungen sind auch in der Innenstadt vorhanden. Insbesondere mit dem Fahrrad ist die Erreichbarkeit aufgrund der ausgewiesenen Fahrradstraße entlang der Langen Straße als sehr gut zu bewerten.

Die **Aufenthaltsqualität** ist aufgrund des Verkehrs und des durchschnittlich gestalteten öffentlichen Raums nur eingeschränkt. Hervorstehend sind zusätzlich zwei markante Leerstände; die Umsiedlung des Rossmann-Drogeriemarkts von der Langen Straße zur Straße „Am Bahnhof“ sowie die Schließung eines Bekleidungsgeschäfts entlang der Langen Straße.

Es bestehen durchmischte Strukturen aus überwiegend inhabergeführtem und z.T. filialisiertem Einzelhandel (u.a. E-Center, Aldi, K+K, Rossmann, Deichmann, Takko, ABC-Schuhcenter); der Schwerpunkt liegt v.a. bei kurz- und mittelfristigen Sortimenten. Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 6.400 qm werden rd. 32 Mio. € Umsatz generiert. Diverse zentrentypische Nutzungen (Ärzte und gesundheitsorientierte Dienstleistungen, Gastronomiebetriebe, Geldinstitute, Versicherungen, öffentliche Einrichtungen) runden das Angebot ab. Im westlichen Bereich der Langen Straße gibt es eine Konzentration an Gastronomiebetrieben.

**Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Sulingen ist stabil aufgestellt und wird seinem Versorgungsauftrag gerecht.**



Abbildung 10: Blick entlang der Langen Straße Richtung Osten



Abbildung 11: Blick entlang der Langen Straße Richtung Osten

### 5.3.2 Sonstige Standortlagen

Darüber hinaus finden sich weitere prägende Einzelhandelslagen im Einzugsgebiet, die jedoch nicht als zentrale Versorgungsbereiche einzuordnen sind.:

Das Sulinger Einzelhandelskonzept weist darüber hinaus **zwei privilegierte Nahversorgungsstandorte** aus, da diese für ihr jeweiliges Wohnumfeld eine ergänzende Naheversorgungsaufgabe zur Innenstadt übernehmen. Sowohl der Lidl-Markt (NVS Nienburger Straße) als auch der Netto-Markt (NVS Bassumer Straße) sind als funktionsfähig zu bewerten. An beiden Standorten werden Erweiterungsvorhaben diskutiert, so dass auch langfristig mit einer **stabilen Ausgangslage** gerechnet werden kann.

In den überörtlichen Räumen des Einzugsgebiets (Zonen 2 und 3) konnte anhand der von der Rechtsprechung und der kommentierenden Literatur aufgestellten Kriterien<sup>13</sup> kein zentraler Versorgungsbereich identifiziert werden. Die Angebote werden im Folgenden daher über die Streulage der jeweiligen Zone im Sinne der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung berücksichtigt.



**Abbildung 12: Einziger strukturprägender Nahversorger im überörtlichen Einzugsgebiet (Combi, Borstel)**

<sup>13</sup> Vgl. u.a. OVG NRW, Urteil vom 22.11.2010 – 7 D 1/09.NE –, S. 27 sowie Kuschnerus, Ulrich, 2007: Der standortgerechte Einzelhandel.

## 6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

### 6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

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

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

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

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

Für das Vorhaben ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von bis zu 4 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1 liegt dieser bei rd. 10 %, in der Zone 2 sind rd. 4 % und in Zone 3 rd. 3 % zu erwarten.

#### Marktanteile des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung\*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	50,1	14,4	40,5	105,0
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	5,1	0,6	1,2	7,0
Marktanteile	10%	4%	3%	7%
Aperiodischer Bedarf				
Marktpotenzial (Mio. €)	40,8	11,8	33,0	85,6
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,5	0,1	0,1	0,6
Marktanteile	1,1%	0,5%	0,3%	0,7%
Gesamt				
Marktpotenzial (Mio. €)	91,0	26,2	73,5	190,6
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	5,6	0,7	1,4	7,6
Marktanteile	6%	3%	2%	4%

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

**Tabelle 6: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets**

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 2 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve<sup>14</sup> gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.300 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

### **rd. 7.8 Mio. € belaufen,**

wovon mit rd. 7,1 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf entfällt.

#### Umsatzstruktur des Vorhabens (nach Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.615	4.400	7,1
<i>davon Combi Ladenraum</i>	<i>1.475</i>	<i>4.500</i>	<i>6,6</i>
<i>davon Leergut, Windfang, Mall</i>	<i>100</i>	<i>2.250</i>	<i>0,2</i>
<i>davon Bäcker (ohne Gastronomiebereiche,</i>	<i>40</i>	<i>6.000</i>	<i>0,2</i>
aperiodischer Bedarf	175	3.700	0,6
<b>Gesamt</b>	<b>1.790</b>	<b>4.300</b>	<b>7,8</b>

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

**Tabelle 7: Umsatzstruktur des Vorhabens**

Für das Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb des Einzugsgebiets bezogen auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf von insgesamt bis zu 4 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial im nahversorgungsrelevanten Bedarf von insgesamt rd. 7,1 Mio. €. Inklusive aperiodischer Randsortimente beträgt der Vorhabenumsatz insgesamt rd. 7,8 Mio. €.

<sup>14</sup> Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur hin und wieder am Standort einkaufen). Da das Einzugsgebiet im Lichte der moderaten überörtlichen Wettbewerbssituation in Anlehnung an das Marktgebiet der Stadt Sulingen recht weit gefasst wurde, fällt der darüber hinausgehende Streukundenumsatz gering aus.

## 6.2 Wirkungsprognose

### 6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der **Wirkungsprognose** wird untersucht, wie sich der prognostizierte Umsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2025 versorgungswirksam wird.

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

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im Hauptsortiment des periodischen Bedarfs nicht direkt am Marktanteil ablesbar. Vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2025) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einem **Marktwachstum** infolge der Bevölkerungszunahme profitieren. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, erhöht allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit **wirkungsmildernd** zu berücksichtigen.
- **Wirkungsmildernd** schlägt ebenfalls Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. den eigenen Einzugsgebietszonen zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zugutegekommen sein. Vielmehr **lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um**. Dieser Effekt schlägt in den einzelnen Zonen umso stärker zu Buche, je höher die Kaufkraftabflüsse dort derzeit sind.
- Für das betreffende Einzugsgebiet ist v.a. in den überörtlichen Bereichen aktuell von signifikanten Kaufkraftabflüssen auszugehen. Die Verbraucher kaufen somit gegenwärtig in beträchtlichem Maße an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets ein. Da mit der Vorhabenrealisierung ein Teil dieser Kaufkraftabflüsse zurückgeholt werden kann, führt das Vorhaben auch zu spürbaren Umsatzrückgängen an

Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets, die von den Abflüssen profitieren. Dr. Lademann & Partner haben dabei lediglich den Umsatzrückgang zulasten anderer Combi-Märkte in der Region betrachtet (u.a. Combi-Supermarkt in Kirchdorf). Denn je weiter der Untersuchungsraum gefasst würde, um so geringer wäre die einzelne Betroffenheit.

- Die im Einzugsgebiet/in der Zone 1 des Einzugsgebiets vorhandenen Betriebe profitieren umgekehrt aber auch von Zuflüssen aus den angrenzenden Bereichen. **Von diesen Zuflüssen kann das Vorhaben einen Teil auf sich umlenken**, was sich **wirkungsverschärfend** auf die Betriebe innerhalb der Zone 1 des Einzugsgebiets auswirkt.<sup>15</sup>

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zulasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet umverteilt wird.

Die Wirkungen des Vorhabens im **Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf)** werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den **Marktanteil**, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteil von bis zu 1 % bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Würde man die Umsätze im aperiodischen Bedarfsbereich auf die einzelnen möglichen Sortimentsbereiche (z.B. Bekleidung, Schuhe, Elektro, Gartenbedarf, Sportartikel, Bücher, Hausrat etc.) herunterbrechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die jeweiligen Marktanteile und damit auch die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Vorhabenrealisierung nur sehr gering wären. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.

## 6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

Aktuell generieren die innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets ansässigen nahversorgungsrelevanten Betriebe einen Umsatz von insgesamt rd. 70 Mio. €. Aufgrund des einwohnerentwicklungsinduzierten Marktwachstums wird dieser bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens in 2025 um rd. 1 Mio. € ansteigen. Zu berücksichtigen ist darüber hinaus der prospektive Umsatz der geplanten Lidl- und Netto-Erweiterungen in Höhe von überschlägig 1,6 Mio. €, wobei der Umsatz in nahezu gleicher Höhe von bestehenden Betrieben im Einzugsgebiet abgezogen wird. Somit beläuft sich der nahversorgungsrelevante Gesamtumsatz innerhalb des Einzugsgebiets zum Jahr

---

<sup>15</sup> Dieser Effekt wird wirkungsverschärfend mit berücksichtigt, sofern die Zentralität einer Einzugsgebietszone über 100 % liegt, d.h. die Nachfragezuflüsse die Nachfrageabflüsse übersteigen.

der prospektiven Marktwirksamkeit in 2025 auf **rd. 71 Mio. €** (ohne aperiodische Randsortimente).

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Umsatz von **rd. 7,0 Mio. €** erzielen (ohne rd. 0,1 Mio. € Streuumsätze). Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben dazu in der Lage sein wird, bisherige Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. insbesondere aus den Zonen 2 und 3 zu binden (rd. 1,8 Mio. €). Das Vorhaben wird aber auch Umsätze auf sich lenken, die bisher den Betrieben innerhalb der Zone 1 des Einzugsgebiets von außerhalb zugeflossen sind (knapp 0,6 Mio. €) und auf diese wirkungsverschärfend wirken. Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 5,7 Mio. €. Stellt man diesen dem prospektiven nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet in Höhe von rd. 71 Mio. € gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

**im Schnitt rd. 8,0 %.**

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Standortlagen im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen aufgrund der Distanzen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Fernbereich (Zonen 2 und 3).

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass der ZVB Innenstadt Sulingen und die Streulagen am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein werden (rd. 8,9 und 8,7 %). Die übrigen Standortbereiche weisen tendenziell geringere Umsatzumverteilungsquoten auf.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt.

Wirkungsprognose des Ansiedlungsvorhabens in Sulingen – Umsatz (2025)												
Periodischer Bedarf	ZVB Innenstadt	Gewerbegebiet Ost	Gewerbegebiet West	NVS Nienburger Str.	NVS Bassumer Straße	Streulage	Zone 1 Gesamt	Zone 2 Gesamt	Zone 3 Gesamt	Gesamt		
<b>Umsatz vor Ort aktuell</b>	<b>31,76</b>	<b>9,35</b>	<b>0,70</b>	<b>7,94</b>	<b>3,65</b>	<b>4,46</b>	<b>57,85</b>	<b>0,69</b>	<b>11,46</b>	<b>70,00</b>		
zzgl. Umsatzanstieg durch Marktwachstum	0,46	0,12	0,01	0,12	0,05	0,07	0,82	0,01	0,19	1,02		
abzgl. Umsatzrückgang durch andere Planvorhaben (Lidl-Netto)	-0,78	-0,30	-0,05	-0,15	-0,03	-0,14	-1,45	0,00	-0,01	-1,47		
zzgl. Umsatzanstieg durch Planvorhaben am Standort	0,00	0,00	0,00	0,54	1,06	0,00	1,60	0,00	0,00	1,60		
<b>Umsatz vor Ort (2025)</b>	<b>31,43</b>	<b>9,18</b>	<b>0,66</b>	<b>8,45</b>	<b>4,72</b>	<b>4,39</b>	<b>58,82</b>	<b>0,70</b>	<b>11,64</b>	<b>71,16</b>		
<b>Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)</b>	<b>2,84</b>	<b>0,77</b>	<b>0,05</b>	<b>0,72</b>	<b>0,31</b>	<b>0,43</b>	<b>5,11</b>	<b>0,60</b>	<b>1,24</b>	<b>6,96</b>		
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,34	-0,09	-0,01	-0,09	-0,04	-0,05	-0,56	-0,55	-0,71	-1,82		
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,30	0,08	0,01	0,08	0,00	0,00	0,55	0,00	0,00	0,55		
<b>innerhalb des Einzugsgebiets unverteiltrelevanter Vorhabenumsatz</b>	<b>2,80</b>	<b>0,76</b>	<b>0,05</b>	<b>0,71</b>	<b>0,27</b>	<b>0,38</b>	<b>5,10</b>	<b>0,06</b>	<b>0,53</b>	<b>5,69</b>		
<b>Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2025)</b>	<b>8,9%</b>	<b>8,2%</b>	<b>k.A.*</b>	<b>8,4%</b>	<b>5,7%</b>	<b>8,7%</b>	<b>8,7%</b>	<b>k.A.*</b>	<b>4,6%</b>	<b>8,0%</b>		

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

**Tabelle 8: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens**

Um die Wirkungen auf umliegende Einkaufsalternativen in der Region bewerten zu können, haben Dr. Lademann & Partner in einer überschlägigen Worst-Case-Betrachtung den Umsatzanteil des Vorhabens, welcher derzeit Standorten außerhalb des Einzugsgebiets zufließt und durch das Vorhaben in das Einzugsgebiet zurückgeholt werden kann (knapp 0,6 Mio. €), vollständig gegen die nächstgelegenen Einzelhandelsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets gerechnet. Im Sinne einer Worst-case-Betrachtung wurden dabei nur die nächstgelegenen Combi-Märkte berücksichtigt (u.a. Combi-Supermarkt in Kirchdorf).<sup>16</sup> Die Umsatzumverteilungsquoten für die untersuchten Standorte außerhalb des Einzugsgebiets werden sich im äußersten Worst-Case bei bis zu 5 % bewegen.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Ansiedlung des Combi-Markts in Sulingen erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs innerhalb des Einzugsgebiets Werte von im Schnitt etwa 8 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit bis zu 9 % prospektiv für den ZVB Innenstadt und die Streulagen in Sulingen zu erwarten.

---

<sup>16</sup> Bezieht man noch weitere strukturprägende Lebensmittelmärkte in den größeren Orten mit ein, dann würde die Betroffenheit jedes einzelnen Anbieters rechnerisch deutlich sinken.

# 7 Bewertung des Vorhabens

## 7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben in Sulingen mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.790 qm ist Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB. Außerdem sind die Bestimmungen der Landesplanung Niedersachsen (2017) und der Regionalplanung für den Landkreis Diepholz (2016) zu berücksichtigen. Demnach sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens von Bedeutung:

### LROP 2017 – 2.3 Ziffer 01

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

### LROP 2017 – 2.3 Ziffer 02

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

### LROP 2017 – 2.3 Ziffer 03 (Kongruenzgebot)

In einem Mittelzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojekts mit Schwerpunkt in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde. Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten. Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet.

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

### **LROP 2017 2.3 Ziffer 04 (Konzentrationsgebot)**

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

### **LROP 2017 2.3 Ziffer 05 (Integrationsgebot)**

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

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

### **LROP 2017 2.3 Ziffer 07 (Abstimmungsgebot)**

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

### **LROP 2017 2.3 Ziffer 08 (Beeinträchtigungsverbot)**

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

Im RROP sind keine weiterführenden eigenen Kriterien aufgeführt. Vielmehr wurden die Kriterien des LROP Niedersachsen übernommen.

Nach § 11 Abs. 3 Bau NVO ist neben den bereits angesprochenen Belangen zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung mehr als unwesentlich beeinträchtigt.

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

Darüber hinaus ist das Vorhaben auf seine Kompatibilität mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Sulingen aus dem Jahr 2021 hin zu prüfen.

## 7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung

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

Sulingen ist gemäß dem LROP Niedersachsen 2017 als Mittelzentrum ausgewiesen. Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Stadt demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet. Das Vorhaben ist schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dient somit der Absicherung der Grundversorgung.

Das prospektive Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich aufgrund der zentralen Lage des Vorhabens in der Zone 1 über das gesamte Stadtgebiet von Sulingen. Die Zone 2 umfasst die Gemeinden Schwaförden, Mellinghausen, Scholen und Maasen. Die Zone 3 wird durch die angrenzenden Gemeinden Varrel, Ehrenburg, Siedenburg, Barenburg, Neuenkirchen, Borstel, Sudwalde, Affinghausen, Wehrbleck und Freistatt gebildet. Das Einzugsgebiet des Vorhabens reicht somit nicht über das im Einzelhandelskonzept definierte Marktgebiet hinaus.

Gemäß den Vorgaben aus dem LROP darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojekts in Bezug auf seine periodischen Sortimente auch in Mittel- und Oberzentren den grundzentralen Verflechtungsbereich nicht mehr als unwesentlich überschreiten. Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist dabei stets das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet. Eine wesentliche Überschreitung liegt vor, wenn mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde – also mit Kunden, die nicht in Sulingen leben.

Für den geplanten Combi-Markt ist nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner für die periodischen und für die aperiodischen Sortimente von folgender Umsatzherkunftsstruktur auszugehen:

- Sulingen (Zone 1): 72 %

- Nahes Umland (Zone 2): 8,5 %
- Fernbereich (Zone 3): 17,5 %
- Streuumsätze: 2 %

Demnach speist sich der Vorhabenumsatz zu rd. 72 % mit Verbrauchern aus der Stadt Sulingen selbst. Weitere rd. 28 % des Vorhabenumsatzes ergeben sich aus der Kaufkraft der Zonen 2 und 3 sowie weiteren Streuumsätzen u.a. aus dem sonstigen Umland und Zufallskunden. **Damit entspricht das Vorhaben dem Kongruenzgebot.** Die Umsatzherkunft des Vorhabens geht damit in Bezug auf die überörtlichen Räume nicht über die im Einzelhandelskonzept ermittelte Ausstrahlkraft der bestehenden periodischen Angebote hinaus.

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des Mittelzentrums Sulingen. **Damit ist das Konzentrationsgebot als zentrale Voraussetzung für großflächigen Einzelhandel erfüllt.**

Das Vorhaben wird dem Kongruenz- und dem Konzentrationsgebot gerecht.

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

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

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

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der

konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert). Dabei ist allerdings immer die jeweilige Ausgangslage in den Zentren und/oder Nahversorgungslagen zu berücksichtigen. Sofern Anhaltspunkte (z.B. leistungsfähig aufgestellte Magnetbetriebe, stabile Kundenfrequenz, hohe städtebauliche Qualität, moderate Wettbewerbssituation) dafür vorliegen, dass es sich um einen besonders leistungsfähig aufgestellten Standortbereich handelt, muss auch ein absatzwirtschaftlich ermittelter Umsatzrückgang von mehr als 10 % nicht zwangsläufig schädliche Folgewirkungen nach sich ziehen. Sofern ein Standortbereich jedoch gravierende städtebauliche Mängel erkennen lässt (z.B. hohe Leerstandsquote, Trading-Down-Tendenzen, vorgeschädigte Magnetbetriebe), kann umgekehrt auch schon ein Umsatzrückgang von weniger als 10 % schädliche Auswirkungen induzieren.

**Zudem gilt es unter Berücksichtigung der avisierten Standortlage (hier: ausgewiesene Potenzialfläche des ZVB Innenstadt) die langfristigen Chancen (hier: u.a. Steigerung der Ausstrahlkraft des ZVB und des Einzelhandelsstandorts insgesamt) mit den kurzfristigen Risiken (hier: spürbare Umsatzrückgänge bei zeitgleicher Umsetzung von Combi, Lidl und Netto) miteinander abzuwägen.**

Das Vorhaben wird eine **prospektive Umsatzumverteilungsquote von im Schnitt 8%** innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den kritischen 10 %-Schwellenwert damit unterschreiten. Je nach Standortlage fallen die Umverteilungsquoten jedoch unterschiedlich hoch aus.

Tendenziell am stärksten von dem Vorhaben betroffen ist, vor allem aufgrund der räumlichen Nähe, aber auch bedingt durch die Angebotsüberschneidungen zwischen vollsortimentierten Anbietern, der ZVB Innenstadt (rd. – 8,9 %). Bezogen auf die Streulagen, das Gewerbegebiet Ost (Rewe) und den NVS Nienburger Straße liegen die Umsatzrückgänge bei rd. 8,2 bis 8,7 %. Demgegenüber wird der NVS Bassumer Straße geringere Umsatzrückgänge erfahren. Für das Gewerbegebiet West sowie die Angebote in der Zone 2 sind sogar gar keine Wirkungen prognostizierbar. Im Ferneinzugsgebiet (Zone 3) ist mit einem Umsatzrückgang von rd. 4,6 % zu rechnen.

In Bezug auf die **Innenstadt (rd. –8,9%)**, in welcher sich das Vorhaben ebenfalls befindet – allerdings auf einer randlichen Potenzialfläche – werden die Wirkungen sich v.a. auf die Lebensmittelmärkte E-Center, K+K und Aldi aber auch in Teilen auf die sonstigen Angebote (wie Bäcker) erstrecken. Während das E-Center tendenziell aufgrund der Dimensionierung aus den überörtlichen Bereichen mehr Umsatz binden kann, ist der Aldi-Markt konzeptionell anders positioniert. Der K+K-Markt ist jedoch aufgrund seiner stärkeren Sortimentsüberschneidungen, der räumlichen Nähe und den am

stärksten sichtbaren Schwächen in der Marktperformance (auch hinsichtlich der nicht mehr zeitgemäßen VKF-Dimensionierung) am stärksten von der Combi-Ansiedlung betroffen. Eine vorhabeninduzierte Lageverschiebung des zentralen Versorgungsbereichs kann ausgeschlossen werden, da v.a. der Gegenpol E-Center als stabil und funktionsfähig erscheint. Genauso wie der Bereich am ZOB mit Aldi/Rossmann. Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass es rein rechnerisch durch das Vorhaben zu einem Umsatzrückgang kommt. Per Saldo betrachtet trägt das Vorhaben allerdings zu einer Überkompensation der Umsatzrückgänge zugunsten des ZVB Innenstadt bei (ca. + 4 Mio. €).

In Bezug auf die **privilegierten Nahversorgungsstandorte** ist von keinen erheblichen Effekten auszugehen zumal beide Anbieter eine Optimierung durch Neuaufstellung planen.

Hinsichtlich der **sonstigen Standortlagen in Sulingen** ist trotz der erhöhten Umsatzrückgänge nicht von einer grundsätzlichen Verschlechterung der räumlich ausgewogenen Nahversorgung zu rechnen: Der städtebaulich nicht integrierte Rewe-Markt ist zeitgemäß positioniert – er modernisiert derzeit sogar – und kann auch zukünftig von den Agglomerationseffekten der zweitgrößten Einzelhandelslage in Sulingen profitieren. In den Streulagen finden sich darüber hinaus keine typgleichen Angebote (sondern u.a. Getränkemärkte, sonstige kleinteilige Angebote).

Auch in Bezug auf die räumlich ausgewogene Nahversorgung in den überörtlichen, ländlich strukturierten Räumen (Zonen 2 und 3) ist mit keiner funktionsstörenden Wirkung zu rechnen.

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

Wenngleich das Vorhaben unter Berücksichtigung der möglichen zeitgleichen Umsetzung der Planungen von Lidl und Netto deutliche Wirkungen zulasten der Bestandsbetriebe in Sulingen induzieren wird, ist per Saldo betrachtet ein Umschlagen der wettbewerblichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebaulich oder raumordnerisch relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche nicht zu erwarten. Dem Beeinträchtungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.

## 7.4 Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts

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

Der Vorhabenstandort befindet sich auf der Potenzialfläche des ZVB Innenstadt Sulingen, welches nach dem Einzelhandelskonzept für die Ansiedlung großmaßstäblichen Einzelhandels prädestiniert ist. Zwar liegt das Vorhaben nicht exakt innerhalb der räumlichen Abgrenzung gemäß Einzelhandelskonzept aus 2021. Hierbei kann jedoch darauf verwiesen werden, dass das Einzelhandelskonzept hinsichtlich der Abgrenzung der für den Einzelhandel privilegierten Standortlagen keine flächenscharfe Abgrenzung vorgenommen hat, sondern auf Konzeptebene generalisierend betrachtet. Unabhängig davon schmiegt sich das Vorhaben an den ZVB an und ist nach dem Einzelhandelskonzept erwünscht. Das Vorhaben entspricht damit einer städtebaulich-integrierten Lage im Sinne des LROP Niedersachsen. Der Vorhabenstandort ist sowohl aus der übrigen Innenstadt als auch aus den angrenzenden Wohngebieten gut erreichbar. Die Nähe zum ZOB sichert zudem die Anbindung an den ÖPNV. Die Erreichbarkeit im modal split ist gegeben.

Das Vorhaben entspricht dem städtebaulichen Integrationsgebot.

## 7.5 Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Sulingen aus dem Jahr 2021 heißt es zur Weiterentwicklung des (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandels in Sulingen:

### Ansiedlungsleitsatz I:

- Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment im zentralen Versorgungsbereich und zur Gewährleistung der Nahversorgung bedingt auch an sonstigen integrierten Standorten.
- Prioritär sind nahversorgungsrelevante Sortimente als Hauptsortiment im Innenstadtzentrum anzusiedeln.
- Nachgeordnet ist zu empfehlen:

- Absicherung/Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten an privilegierten Nahversorgungsstandorten außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs.
- In sonstigen integrierten Lagen nur unter der Voraussetzung: Sie dienen der Nahversorgung der im Nahbereich vorhandenen Wohnbevölkerung und lassen keine Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt bzw. die privilegierten Nahversorgungsstandorte erwarten.
- Vor dem Hintergrund der Gefahr einer Zersplitterung des Angebots ist nahversorgungsrelevanter Einzelhandel in nicht-integrierten Lagen auszuschließen. Gewerbegebiete sind vom nahversorgungsrelevanten Einzelhandel freizuhalten. (Ausnahme: Bestandsschutz für bestehende Betriebe).

Darüber hinaus werden folgende Aussagen für die Potenzialfläche der Innenstadt getätigt:

- Aktuelle Schwäche des ZVB Innenstadt: zu wenig Verkaufsflächen > 400 qm vorhanden zur Ansiedlung von (filialisierten) Magnetbetrieben bzw. zur Erweiterung bestehender Frequenzbringer
- Zur Integration der Potenzialfläche in den zentralen Versorgungsbereich: Entsprechende Standortbereiche müssen dabei jedoch noch nicht vollständig als zentraler Versorgungsbereich entwickelt sein. Auch ein Entwicklungsziel kann als Kriterium zur Abgrenzung herangezogen werden. So ist es z.B. denkbar, Potenzialflächen in den zentralen Versorgungsbereich mit aufzunehmen, die mittel- und langfristig entsprechend entwickelt werden sollen. Eine solche Potenzialfläche findet sich jenseits der Bahntrasse.
- Die Potenzialfläche östlich der Bahn bietet die Möglichkeiten, großflächige und sogfähige Magnetbetriebe anzusiedeln.

#### **Damit zahlt das Vorhaben auf die Empfehlungen im Einzelhandelskonzept ein.**

Hinsichtlich des Tragfähigkeitsrahmens bis 2025 heißt es: Dabei sind Entwicklungen in der Innenstadt und an den privilegierten Nahversorgungsstandorten prioritär zu verfolgen, um die Zukunftsfähigkeit dieser Standorte langfristig sicherstellen zu können.

Mit der Umsetzung des Vorhabens und unter Berücksichtigung der Vorhaben von Lidl und Netto würde nunmehr der im Einzelhandelskonzept aufgezeigten Entwicklungsrahmen überschritten, woraus sich spürbare Verdrängungswirkungen ableiten lassen. Der deshalb geforderte Verträglichkeitsnachweis wird hiermit erbracht.

**Das Vorhaben ist mit den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Sulingen kompatibel.**

# Fazit

## 8 Fazit

In der Stadt Sulingen ist am Standort „Am Stellwerk“ die **Ansiedlung eines Combi-Verbrauchermarkts** mit bis zu 1.790 qm geplant (inkl. Bäckereiverkauf). Der Vorhabenstandort befindet sich in Randlage der Sulinger Innenstadt.

In der Bewertung des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB ist Folgendes festzuhalten:

Das **Kundenpotenzial** des Vorhabens im Jahr 2025 beträgt knapp 28.700 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird im Jahr der Marktwirksamkeit rd. 187 Mio. € betragen. Davon entfallen rd. 103 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Auf einer **nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche** von insgesamt rd. 14.100 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 70 Mio. € Umsatz generiert. Die Einzelhandelszentralität von rd. 68 % im Einzugsgebiet deutet auf Kaufkraftabflüsse hin. Nur bezogen auf Sulingen liegt sie jedoch bei rd. 118 %; dies unterstreicht die faktische Versorgungsfunktion des Mittelzentrums für das angrenzende Umland.

Nach den Modellrechnungen ergibt sich durch das Vorhaben ein **Umsatzpotenzial** von max. 7,8 Mio. €, davon entfallen rd. 7,1 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf. Das entspricht einem nahversorgungsrelevanten Marktanteil im Einzugsgebiet von rd. 7 %. Bei den aperiodischen Sortimenten liegt er bei knapp 1 %.

Die **Umsatzumverteilungswirkungen** durch das Gesamtvorhaben und unter Berücksichtigung der möglichen zeitgleichen Umsetzung der Planungen von Lidl und Netto erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im periodischen Bedarf Umsatzrückgänge von im Mittel rd. 8 % und wird den Einzelhandelsstandort Sulingen in Bewegung bringen. Die höchsten Einbußen sind mit bis zu knapp 9 % für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Sulingen zu erwarten, in welchem sich das Vorhaben selbst befindet. In den Streulagen, dem Gewerbegebiet Ost und dem NVS Nienburger Straße werden die Umsatzrückgänge minimal (rd. 8-9 %) geringer ausfallen. Am NVS Bassumer Straße und im Umland wird bei Wirkungen von rd. 5-6 % auf den Einzelhandel vor Ort keine kritische Größenordnung erreicht.

Wenngleich die Wirkungen auf den Einzelhandel in Sulingen im Bereich des kritischen Abwägungsschwellenwerts liegen, ist ein **Umschlagen** der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens **in städtebauliche Wirkungen** im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche (= Vorhaben ist selbst Bestandteil davon) und der verbrauchernahen Versorgung im Untersuchungsraum (= v.a. Privilegierte Nahversorgungsstandorte) **nicht zu erwarten**. Das Vorhaben entspricht somit dem **Beeinträchtungsverbot**.

Das Vorhaben entspricht dem **Kongruenz- bzw. Konzentrationsgebot**. Durch die Lage des Vorhabens im **städtebaulich-integrierten Kontext** (Lage am östlichen Rand des zentralen Versorgungsbereichs) ist auch die Kompatibilität mit dem **städtebaulichen Integrationsgebot** gegeben. Aufgrund der Lage des periodischen Vorhabens auf einer Potenzialfläche der Innenstadt entspricht es zugleich den Empfehlungen des **Einzelhandelskonzepts**.

Hamburg, 8. Dezember 2023 (redaktionell ergänzt am 23. Juli 2025)

gez. Sandra Emmerling

gez. Ulrike Rehr

Dr. Lademann & Partner GmbH