



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

# Die Berliner Straße in Lehre als Standort für einen Aldi-Lebensmitteldiscounter

Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens



## Endbericht

Im Auftrag der Aldi Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG  
Hamburg, 06.02.2024



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

## **Die Berliner Straße in Lehre als Standort für einen Aldi-Lebensmitteldiscounter**

Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens

Projektnummer: 23DLP3456

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Boris Böhm

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Lukas Engling

Im Auftrag der

**Aldi Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG**

**Gewerbestraße 3-9**

**31275 Lehrte**

erarbeitet durch

**Dr. Lademann & Partner**

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Königstraße 10c, 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt. 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	5
<b>3</b>	<b>Rahmendaten des Makrostandorts</b>	<b>8</b>
3.1	Lage im Raum und zentralörtliche Struktur	8
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	10
<b>4</b>	<b>Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial</b>	<b>12</b>
4.1	Methodische Vorbemerkungen	12
4.2	Wettbewerb im Untersuchungsraum	12
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	14
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	16
<b>5</b>	<b>Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum</b>	<b>17</b>
5.1	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet	17
5.2	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen	20
5.2.1	Zentraler Versorgungsbereich Ortskern Lehre	20
5.2.2	Sonderstandort Flechtorf	22
5.2.3	Sonstige Standortlagen	23
<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>28</b>
6.2.1	Vorbemerkungen	28
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf	29
<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	Standortalternativenprüfung	40
7.5.1	Methodik für die Standortalternativenprüfung	40
7.5.2	Leerstände innerhalb des Ortskerns Lehre	42
7.5.3	Potenzialflächen im Bestand	43
7.6	Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Nahversorgungskonzept	47
<b>8</b>	<b>Fazit</b>	<b>49</b>

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts	3
Abbildung 2: Der bestehende Aldi-Markt in der Berliner Straße 4a	4
Abbildung 3: Zufahrt zum Vorhabengrundstück über die Berliner Straße	5
Abbildung 4: Lage im Raum	8
Abbildung 5: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	13
Abbildung 6: Einzugsgebiet des Vorhabens	14
Abbildung 7: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	19
Abbildung 8: Netto-Markt an der Straße ‚Alte Berliner Straße‘	22
Abbildung 9: NP-Markt an der Alten Braunschweiger Straße	23
Abbildung 10: Zu prüfende Alternativstandorte innerhalb des Ortskerns	41
Abbildung 11: Leerstände an der Berliner Straße 58 (links) und 72	42
Abbildung 12: Ehemaliges Hotel 'Zum Goldenen Löwen' in der Berliner Straße 62	43
Abbildung 13: Tiefbauunternehmen Diekmann in der Berliner Straße 34	44
Abbildung 14: Verbundstandort von Kik und Edeka-Getränke in der Campenstraße	45

# Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens	5
Tabelle 2: Einwohnerentwicklung in Lehre im Vergleich	10
Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	15
Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	16
Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des Einzugsgebiets	17
Tabelle 6: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets	24
Tabelle 7: Umsatzstruktur des Vorhabens	25
Tabelle 8: Umsatzstruktur des Aldi-Markts (Status quo)	25
Tabelle 9: Umsatzzuwachs des Aldi-Markts durch Vorhabenrealisierung	26
Tabelle 10: Marktanteilszuwachs des Aldi-Markts durch Vorhabenrealisierung	26
Tabelle 11: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens	30

# 1 Einführung

## 1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

In der niedersächsischen Gemeinde Lehre (Landkreis Helmstedt) ist die **Modernisierung und Erweiterung des bestehenden Aldi-Lebensmitteldiscounters** an der Berliner Straße 4a geplant. In diesem Zuge soll die Verkaufsfläche von aktuell rd. 950 qm auf eine **Verkaufsfläche von 1.050 qm** erweitert werden. Der Verkaufsflächenzuwachs beträgt demnach lediglich 100 qm.

Der Vorhabenstandort liegt im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet fest. Da der B-Plan nur eine maximale Verkaufsfläche von 950 qm für den Lebensmitteldiscounter zulässt, ist für die Realisierung des Vorhabens eine Änderung des B-Plans erforderlich. Prüfungsmaßstab sind demnach **§ 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB** in Verbindung mit den landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Niedersachsen. Zudem ist § 1 Abs. 6 Nr. 11 relevant, nach dem die Inhalte eines beschlossenen städtebaulichen Konzepts (Einzelhandelskonzept) ebenfalls zu berücksichtigen sind. Ein solches hat die Gemeinde Lehre kürzlich aufgestellt und beschlossen.

Die **Aufgabenstellung der Untersuchung** bestand somit in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den bestehenden Einzelhandel innerhalb des Einzugsgebiets unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung. Zudem standen die Belange der Raumordnung im Fokus der Untersuchung.

## 1.2 Vorgehensweise

Dr. Lademann & Partner haben bei der Bearbeitung der Verträglichkeitsanalyse folgendes **Untersuchungskonzept** zugrunde gelegt:

- Darstellung und Bewertung der relevanten **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** am Makrostandort Lehre (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- Darstellung und Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf die **Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz** sowie des Mikrostandorts, des Standortumfelds und der planungsrechtlichen Gegebenheiten;
- Abgrenzung des Untersuchungsraums und Bewertung der **Wettbewerbssituation** im Raum;

- Analyse und Bewertung der **nahversorgungsrelevanten Angebotssituation** im Untersuchungsraum; Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im vorhabenrelevanten Einzelhandel sowie Bewertung der Versorgungssituation innerhalb Lehres (Verkaufsflächendichte, Einzelhandelszentralität, Betriebstypenstruktur);
- Identifizierung der **zentralen Versorgungsbereiche** im Untersuchungsraum sowie städtebauliche und versorgungstrukturelle Analyse der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Frage der Stabilität/Fragilität der Zentren;
- **Vorhabenprognose** bezüglich des prospektiven Einzugsgebiets, des Nachfragepotenzials, des Umsatzes, der Marktanteile und der Umsatzherkunft bzw. zu den vorhabeninduzierten Veränderungen gegenüber dem Status Quo;<sup>1</sup>
- absatzwirtschaftliche Wirkungsprognose bezüglich der zu erwartenden **Umsatzumverteilungseffekte** (wettbewerbliche Auswirkungen) durch das Vorhaben zu Lasten des bestehenden Einzelhandels unter besonderer Berücksichtigung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung;
- **städtebauliche und raumordnerische Bewertung des Vorhabens** gemäß den Anforderungen von § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den Zielen und Grundsätzen zur Einzelhandelsentwicklung gemäß LROP Niedersachsen und RROP für den Großraum Braunschweig;
- Einordnung und Bewertung des Vorhabens vor dem Hintergrund des **kommunalen Nahversorgungskonzepts** der Gemeinde Lehre.

Um die Verträglichkeit des Vorhabens beurteilen zu können, waren eine Reihe von **Pri-  
mär- und Sekundärerhebungen** durchzuführen:

- Sekundärdatenanalyse der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- Vor-Ort-Erhebung<sup>2</sup> der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Untersuchungsraum;
- intensive Begehungen des Mikrostandorts zur Beurteilung der Eignung für das geplante Vorhaben;
- Begehung 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.

---

<sup>1</sup> Prüfungsrelevant ist nur der mit der Vorhabenrealisierung verbundene Umsatzzuwachs, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und dem Attraktivitätsgewinn infolge der Neuaufstellung des Markts ergibt.

<sup>2</sup> Erhoben wurden folgende Sortimente: Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Pflegeartikel und Tiernahrung.



## 2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

### 2.1 Mikrostandort

Der **Vorhabenstandort** befindet sich in der Berliner Straße 4a und damit im südwestlichen Kernsiedlungsgebiet der niedersächsischen Gemeinde Lehre.



Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die **verkehrliche Anbindung** des Vorhabenstandorts erfolgt über die Berliner Straße, welche als L 295 die bedeutendste Verkehrsachse innerhalb des Gemeindegebiets bildet und zudem eine wichtige Funktion als überörtliche Verbindungs- und Pendlerachse zwischen Wolfsburg und Braunschweig erfüllt. Zudem ist Lehre über die L 295

sowohl an die BAB 2 im südlichen Stadtgebiet als auch an die BAB 39 unmittelbar nordöstlich des Stadtgebiets angebunden. Die Erschließung des Vorhabengrundstücks ist aus beiden Fahrtrichtungen über die Berliner Straße möglich. Damit ist der Vorhabenstandort mit dem MIV sowohl örtlich als auch überörtlich sehr gut zu erreichen.

Eine ortsübliche Anbindung des Vorhabenstandorts an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Braunschweiger Straße“, welche etwa 300 Meter nordwestlich des Aldi-Markts gelegen ist und sich damit in fußläufiger Entfernung befindet. Hier verkehren mehrere Buslinien, wobei der Linie 230 (Wolfsburg-Braunschweig) mit einer relativ dichten Taktung (teilweise alle 15 Minuten) die wichtigste Bedeutung zukommt.

Auf dem **Vorhabenareal** befindet sich derzeit die Immobilie des bestehenden Aldi-Lebensmitteldiscounters samt vorgelagerter Stellplatzanlage. Laut dem Nahversorgungskonzept der Gemeinde Lehre liegt der Vorhabenstandort aufgrund seiner Randlage **nicht mehr innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs/Ortskerns**.

Das unmittelbare **Standortumfeld** wird durch heterogene Strukturen geprägt. Während der Vorhabenstandort südlich und westlich – bedingt durch die Randlage innerhalb des Kernorts – von weitläufigen Grün-, Wald- und Freiflächen umgeben ist, schließen sich nordöstlich und östlich Wohnsiedlungen an, die sich vor allem durch Ein- und Mehrfamilienhausbebauung kennzeichnen lassen. Von diesen Wohnstrukturen aus ist der Vorhabenstandort auch fußläufig und mit dem Rad gut erreichbar. Darüber hinaus befinden sich schräg gegenüberliegend ein Bildungszentrum sowie ein Autohaus. Mit dem bereits heute schon großflächigen Aldi-Markt ist das Standortumfeld durch nahversorgungsrelevanten Einzelhandel vorgeprägt.



Abbildung 2: Der bestehende Aldi-Markt in der Berliner Straße 4a





Abbildung 3: Zufahrt zum Vorhabengrundstück über die Berliner Straße

## 2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die geplante **Modernisierung und Erweiterung des bestehenden Aldi-Lebensmitteldiscounters** in der Berliner Straße 4a in Lehre. In diesem Zuge soll die Verkaufsfläche von derzeit 950 qm auf eine Verkaufsfläche von 1.050 qm erweitert werden. Der Netto-Verkaufsflächenzuwachs beläuft sich damit auf lediglich **100 qm Verkaufsfläche**.

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

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben

Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
periodischer Bedarf	855	90	945
aperiodischer Bedarf	95	10	105
<b>Gesamt</b>	<b>950</b>	<b>100</b>	<b>1.050</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens

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

Die angestrebte Verkaufsflächendimensionierung erscheint vor dem Hintergrund des stetigen Strukturwandels im Lebensmitteleinzelhandel nachvollziehbar. Um den gestiegenen Anforderungen der Kunden gerecht zu werden und die internen Betriebsabläufe zu optimieren, modernisieren derzeit alle Lebensmittelanbieter deutschlandweit ihr Ladennetz. Die Modernisierungen sind i.d.R. mit Verkaufsflächenerweiterungen verbunden, da sich die ökonomische Tragfähigkeit einzelner Anbieter langfristig nur sicherstellen lässt, wenn diese zeitgemäß dimensioniert sind.

Der Anpassungsdruck für die Verkaufsfläche hat verschiedene Ursachen:

- Die Erwartungshaltung der Konsumenten an den Einkaufskomfort ist in den letzten Jahren erheblich angestiegen. Dies beinhaltet vor allem erhöhte Ansprüche an die Architektur, das Ladendesign und die Warenpräsentation und äußert sich in der Notwendigkeit die Regalhöhen zu reduzieren, um die Übersichtlichkeit zu erhöhen und die Gänge zu verbreitern, um ein möglichst barrierefreies und komfortables Einkaufen zu gewährleisten. Dadurch steigt der Flächenbedarf.
- Die Konsumenten kennzeichnen sich durch ein wachsendes Bewusstsein für die Themen Regionalität, Bio, Fair Trade, vegane Produkte etc. Die damit einhergehende Ausdifferenzierung der Produktvielfalt induziert einen zusätzlichen Flächenbedarf, um entsprechende Produkte anbieten zu können. Hinzu kommt insbesondere bei Volls Sortimentern, aber zunehmend auch bei den Discountern die Erwartungshaltung der Verbraucher an ein möglichst umfangreiches Frischeangebot (Obst/Gemüse, Wurst/Fleisch, Käse, Fisch), was ebenfalls zusätzliche Flächenansprüche induziert.
- Um die Betriebsabläufe zu optimieren, wird darauf hingewirkt, möglichst viel Ware auf die Verkaufsfläche zu bekommen und den Umfang an Lagerware möglichst gering zu halten. Dadurch ist der Bedarf nach Verkaufsfläche gegenüber Lagerflächen überproportional angestiegen.

Bei dem Erweiterungsvorhaben ist grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt und Ausstrahlungswirkung baurechtlich zu prüfen. Daher wird der mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung (baulicher Zustand, breitere Gänge etc.) des Markts ergibt, in der Wirkungsanalyse berücksichtigt. Es muss allerdings auch berücksichtigt werden, dass der bestehende Betrieb seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert hat. Schließlich ist der bestehende Betrieb bereits heute Bestandteil des Einzelhandelsgefüges.

Geplant ist die Erweiterung des Aldi-Lebensmitteldiscounters am Standort Berliner Straße 4a in Lehre. Der Aldi-Markt soll von derzeit rd. 950 qm Verkaufsfläche um rd. 100 qm auf dann rd. 1.050 qm Verkaufsfläche erweitert werden. Der bereits großflächige Aldi-Markt ist im Bewusstsein der Bevölkerung etabliert und sowohl fußläufig /mit dem Rad aus den angrenzenden Wohngebieten als auch motorisiert aus dem gesamten Gemeindegebiet gut erreichbar. Aufgrund seiner Randlage liegt der Vorhabenstandort aber bereits außerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs/Ortskerns.

## 3 Rahmendaten des Makrostandorts

### 3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Struktur

Die **Gemeinde Lehre** befindet sich im Osten des Bundeslands Niedersachsen und ist Teil des Landkreises Helmstedt. Die beiden Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg grenzen unmittelbar an das Gemeindegebiet von Lehre an und sorgen so für eine starke interkommunale Wettbewerbssituation. Lehre verfügt über ein relativ weitflächiges Gemeindegebiet mit einem zersplitterten Siedlungsgefüge. Neben dem Kernort Lehre ist die Gemeinde in sechs weitere Ortsteile mit überwiegend dörflichem Charakter untergliedert. Daraus resultiert eine unterdurchschnittliche Bevölkerungsdichte.

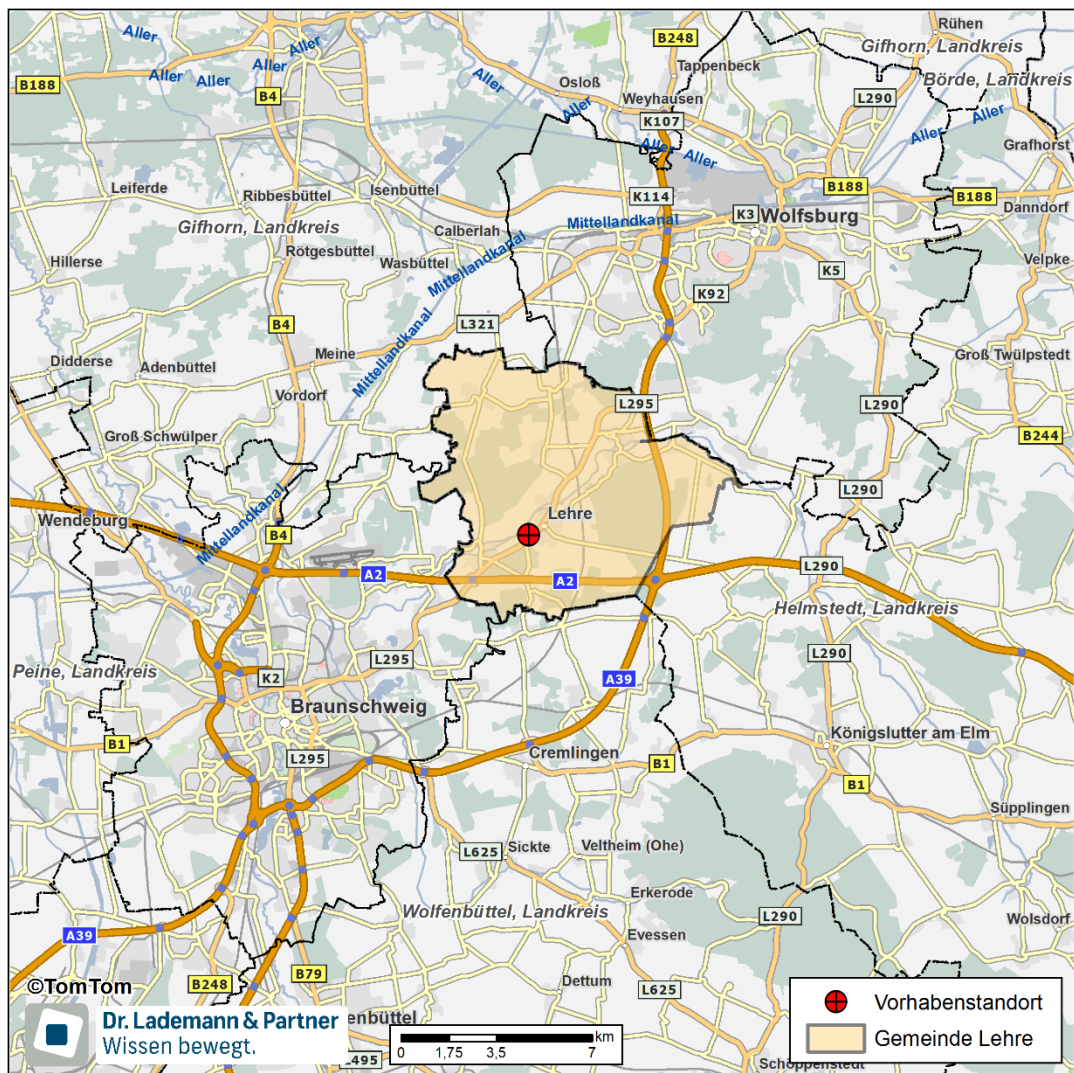


Abbildung 4: Lage im Raum

Die überregionale **verkehrliche Anbindung** der Gemeinde Lehre erfolgt über die beiden Bundesautobahnen 2 und 39, welche das südliche bzw. östliche Gemeindegebiet tangieren. Diese beiden Bundesautobahnen treffen sich am Autobahnkreuz Wolfsburg/Königslutter, welches sich unmittelbar südöstlich von Lehre befindet. Über die im südlichen Gemeindegebiet gelegene Anschlussstelle Braunschweig-Ost besteht eine Anbindung an die BAB 2, die unmittelbar an der nordöstlichen Gemeindegrenze befindliche Anschlussstelle Flechtorf stellt eine Anbindung an die BAB 39 her. Beide Anschlussstellen werden von der Landesstraße 295 bedient, welche die wichtigste innerörtliche Verkehrsachse von Lehre bildet. Die L 295 durchquert das Gemeindegebiet von Lehre in Nord-Süd-Richtung und führt südwestlich in Richtung Braunschweig sowie nordöstlich in Richtung Wolfsburg. Damit kommt der L 295 auch eine hervorgehobene Bedeutung als überörtliche Pendlerachse zu. Insgesamt verfügt Lehre damit über eine sehr gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz.

Über einen Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn verfügt Lehre aktuell nicht. Der inner- und überörtliche **ÖPNV** wird stattdessen von einem leistungsfähigen Busnetz getragen. Besonders hervorzuheben ist die Buslinie 230, welche in beiden Richtungen zwischen Wolfsburg und Braunschweig verkehrt und zahlreiche Haltestellen im Gemeindegebiet von Lehre in relativ dichter Taktung (teilweise alle 15 Minuten) bedient.

Von Seiten der Regionalplanung ist Lehre bzw. der Kernort Lehre die raumordnerische Funktion eines **Grundzentrums** zugewiesen. Gemäß dem LROP Niedersachsen 2017 sind in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs zu sichern und zu entwickeln. Dem LROP Niedersachsen 2017 weiter folgend, bezieht sich der Verflechtungsbereich für grundzentrale Funktionen nur auf das Gebiet der Einheits- bzw. Samtgemeinde, ist hier also auf das Gemeindegebiete von Lehre beschränkt.

Die nächstgelegenen Orte mit zentralörtlicher Funktion sind die Oberzentren Wolfsburg (rd. 15 km nordöstlich) und Braunschweig (rd. 14 km südwestlich) sowie die Grundzentren Cremlingen (rd. 11 km südlich) und Meine (rd. 20 km nordwestlich).



## 3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Lehre verlief seit 2018 mit einem jährlichen Rückgang von 0,2 % leicht negativ und entwickelt sich konträr zum Trend der umliegenden Gemeinden und Städte. Während in Helmstedt (Stadt) die Bevölkerungsdynamik stagnierte, konnten alle weiteren Vergleichsgemeinden und Städte Einwohnergewinne verzeichnen (zwischen + 0,2 % und 0,4 % p.a.). Auch im Vergleich zum Landkreis und zum Land Niedersachsen insgesamt ist Lehre durch eine gegen den Trend laufende Bevölkerungsdynamik geprägt.

Insgesamt lebten in Lehre Anfang 2023

### **rd. 12.100 Einwohner.**

Einwohnerentwicklung in Lehre im Vergleich

Gemeinde, Landkreis, Land	2018	2023	abs.	+/- 18/23	
				in %	Veränderung p.a. in %
<b>Lehre</b>	<b>12.218</b>	<b>12.097</b>	<b>-121</b>	<b>-1,0</b>	<b>-0,2</b>
Cremlingen	13.053	13.289	236	1,8	0,4
Königsutter am Elm	15.774	15.933	159	1,0	0,2
Helmstedt, Stadt	25.803	25.779	-24	-0,1	0,0
Wolfsburg	123.914	125.961	2.047	1,7	0,3
Braunschweig	248.023	251.804	3.781	1,5	0,3
<b>Landkreis Helmstedt</b>	<b>91.720</b>	<b>92.470</b>	<b>750</b>	<b>0,8</b>	<b>0,2</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: Einwohnerentwicklung in Lehre im Vergleich**

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Lehre kann in Anlehnung an die Regionale Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Großraum Braunschweig<sup>4</sup> unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren leicht negativ entwickeln werden. Im Jahr 2030 ist in Lehre daher von einer geringeren Bevölkerungszahl auszugehen von

### **knapp 11.900 Einwohnern.**

Lehre verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**<sup>5</sup> von 112,9. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Helmstedt (103,1) sowie zum Landesdurchschnitt (98,7) deutlich überdurchschnittlich aus.

<sup>4</sup> Vgl. Regionale Bevölkerungs- und Haushaltsprognose bis 2040 für den Großraum Braunschweig Entwicklung 2021 - 2040

<sup>5</sup> Dr. Lademann & Partner verwenden einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern von MBRResearch mit aktuellem Datenstand von 2023. Durchschnitt Deutschland=100.



Der Kernort Lehre ist raumordnerisch als Grundzentrum eingestuft und übernimmt damit übergeordnete Versorgungsfunktionen für das eigene Gemeindegebiet. Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum sind zweiseitig zu bewerten. Während die leicht rückläufige Einwohnerentwicklung restriktiv wirkt, induziert die deutlich überdurchschnittliche Kaufkraft zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Lehre. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

## 4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

### 4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabensspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Lehre 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 Aldi ist als limitierender Faktor zu berücksichtigen.

### 4.2 Wettbewerb im Untersuchungsraum

Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den typgleichen/typähnlichen Lebensmitteldiscountern und weiteren strukturprägenden Betriebstypen des Lebensmittelhandels in Form von Supermärkten, Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern.

In der nachfolgenden Karte sind die überörtlichen Wettbewerbsstrukturen im Lebensmittel Einzelhandel dargestellt, welche die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets beeinflussen. Wie dieser zu entnehmen ist, befindet sich im Kernort Lehre neben dem Aldi-Lebensmitteldiscounter mit EDEKA nur ein weiterer strukturprägender Lebensmittelanbieter. Der EDEKA-Verbrauchermarkt ist dabei im nördlichen Siedlungsgebiet des Kernorts gelegen und befindet sich rd. 1,3 Kilometer vom Vorhabenstandort entfernt. Des Weiteren befinden sich im nördlichen Lehrter Ortsteil Flechtorf die Lebensmitteldiscounter Netto und NP. Diese beiden Lebensmittelmärkte sichern die Nahversorgung im zweitgrößten Ortsteil von Lehre.

Unmittelbar nordöstlich des Gemeindegebiets befindet sich der Wolfsburger Stadtteil Hattorf. Hier befindet sich in direkter Nähe zur BAB 39 der verkehrsorientierte Fachmarktstandort Heinenkamp, zu dessen Magnetbetrieben u.a. ein Kaufland-SB-Warenhaus zählt. Darüber hinaus ist im Stadtteil Hattorf ein typgleicher Aldi-Markt verortet, der die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets nach Nordosten limitiert. Südwestlich des Lehrter Gemeindegebiets schließen die Braunschweiger Stadtteile Volkmarode und Hondelage an. Hier ist neben einem Penny-Lebensmitteldiscounter und einem EDEKA-Verbrauchermarkt ebenfalls ein Aldi-Lebensmitteldiscounter lokalisiert. Dieser begrenzt die Ausstrahlungswirkung des Vorhabenstandorts in Richtung

Südwesten. In den zentralen Siedlungsgebieten der umliegenden Oberzentren Wolfsburg und Braunschweig nimmt die Wettbewerbsintensität erheblich zu. Hier befinden sich zahlreiche discountorientierte Lebensmittelanbieter.

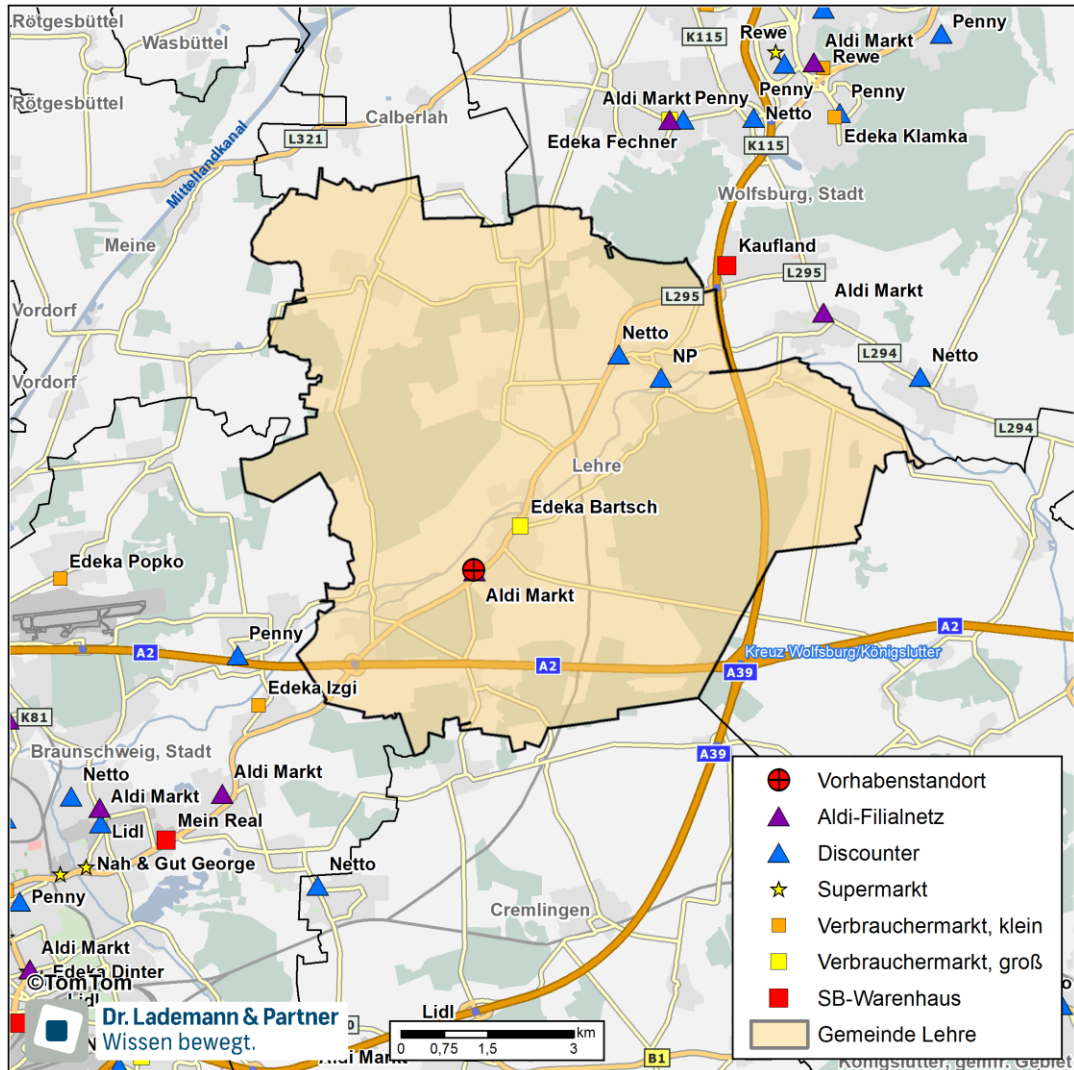


Abbildung 5: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Für das Gemeindegebiet von Lehre kann von einer insgesamt **moderaten vorhaben-relevanten Wettbewerbssituation** im Raum und einer entsprechend nahezu gemeindeweiten Ausstrahlung des Prüfobjekts ausgegangen werden. Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg nimmt die Wettbewerbsdichte im Umland von Lehre jedoch erheblich zu und wirkt sich limitierend auf die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets aus.

### 4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde.

Dr. Lademann & Partner gehen nicht davon aus, dass es durch die Erweiterung zu einer räumlichen Ausweitung des bestehenden Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist von einer Erhöhung der Nachfrageabschöpfung (Marktdurchdringung) im bereits bestehenden Einzugsgebiet auszugehen.

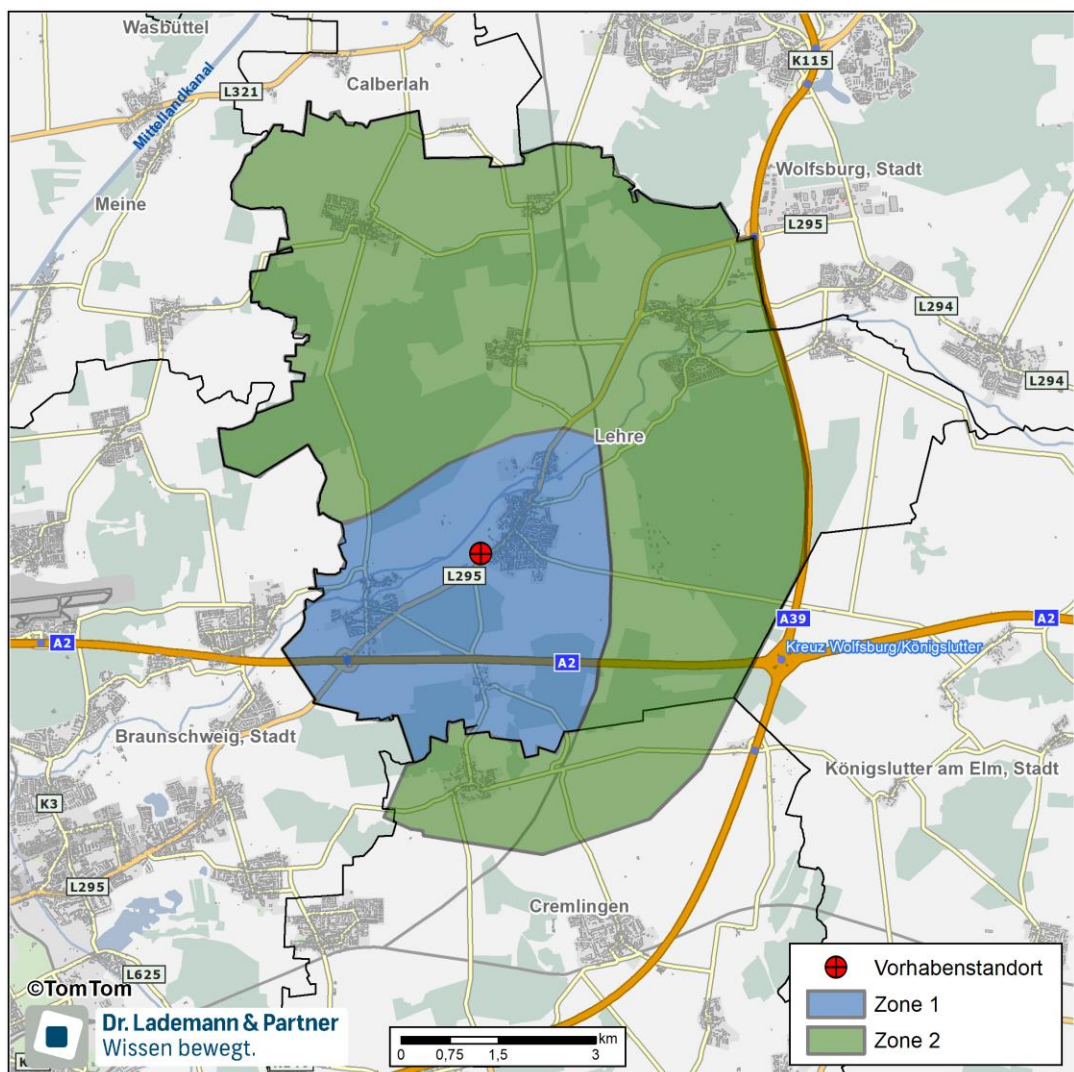


Abbildung 6: Einzugsgebiet des Vorhabens

Das **Einzugsgebiet des Vorhabens** erstreckt sich über nahezu das gesamte Gemeindegebiet von Lehre. Lediglich der östlich der BAB 39 gelegene Ortsteil Beienrode zählt aufgrund seiner räumlichen Nähe zum Aldi-Standort in Wolfsburg-Hattorf nicht mehr zum Einzugsgebiet des Vorhabens. Zusätzlich umfasst das Einzugsgebiet jedoch den

nördlichen Randbereich der Nachbargemeinde Cremlingen (Ortsteil Hordorf), welcher aufgrund seiner räumlich vom Kernort abgesetzten Lage tendenziell stärker auf die Nahversorgungsangebote in Lehre orientiert ist.

In der Zone 1 (Nahbereich) wird das Vorhaben aufgrund der räumlichen Nähe seine höchste Marktdurchdringung erreichen. Diese Zone 1 umfasst den Kernort von Lehre sowie die Ortsteile Wendhausen und Essehof. Der Fernbereich (= Zone 2) erstreckt sich über die weiteren Ortsteile Flechtorf, Essenrode und Groß Brunsrode sowie den nördlichen Cremlinger Ortsteil Hordorf. Hier ist von einer etwas niedrigeren Marktdurchdringung auszugehen, da sich mit Netto und NP noch zwei Wettbewerber in dieser Einzugsgebietszone befinden und auch die Nähe zu Einkaufsalternativen im Umland restriktiv wirkt.

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 12.650 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem leicht sinkenden **Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet** ausgegangen werden von insgesamt

### **rd. 12.600 Einwohnern.**

Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens in Lehre

Bereich	2023	2025
Zone 1	6.158	6.140
Zone 2	6.495	6.470
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>12.653</b>	<b>12.610</b>

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

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

Zusätzlich muss berücksichtigt werden, dass das Vorhaben aufgrund seiner direkten Lage an der Pendlerachse L 295 auch solche Personen ansprechen kann, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler und Durchreisende). Gelegentliche interkommunale Einkaufsverflechtungen durch sogenannte Streuumsätze sind nicht zu vermeiden. Gleichwohl werden diese jedoch nur einen kleinen Teil zum Gesamtumsatz des Vorhabens beitragen.

## 4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft<sup>6</sup> im Einzugsgebiet sowie des zugrunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes<sup>7</sup> beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 99,2 Mio. €.

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2025 ist angesichts der prognostizierten leichten Bevölkerungsrückgänge von einer **Reduzierung des Nachfragepotenzials auszugehen auf**

**rd. 98,8 Mio. € (-0,3 Mio. €).**

Davon entfallen rd. 53,5 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2025 in Mio. €

Daten	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Periodischer Bedarf*	26,1	27,4	53,5
Aperiodischer Bedarf**	22,1	23,2	45,4
<b>Gesamt</b>	<b>48,2</b>	<b>50,6</b>	<b>98,8</b>

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

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

Für das Vorhaben ist von einer moderaten Wettbewerbsintensität innerhalb des Gemeindegebiets auszugehen. Im Umland von Lehre nimmt die Wettbewerbsintensität hingegen erheblich zu, weshalb nicht davon auszugehen ist, dass das Einzugsgebiet wesentlich über das eigene Gemeindegebiet hinausreicht. Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2025 etwa 12.600 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit um etwa 0,3 Mio. € auf rd. 98,8 Mio. € absinken, wovon rd. 53,5 Mio. € auf den periodischen Bedarf entfällt.

<sup>6</sup> Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2023.

<sup>7</sup> Vgl. Pro-Kopf-Ausgabesätze MB-Research 2023: Periodischer Bedarf = 3.881 € (ohne pharmazeutischer/medizinischer Bedarf).



## 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 Juli 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 Branchenkenndaten, 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. 5.100 qm.<sup>8</sup>**

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Ortskern Lehre	8	2.130	15,3
NVS Berliner Straße	1	855	6,3
Streulage	5	220	2,4
<b>Zone 1</b>	<b>14</b>	<b>3.210</b>	<b>23,9</b>
SO Flechtorf	2	1.220	6,6
NVS Flechtorf	2	710	4,1
<b>Zone 2</b>	<b>4</b>	<b>1.930</b>	<b>10,8</b>
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>18</b>	<b>5.140</b>	<b>34,7</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

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

<sup>8</sup> Ohne pharmazeutischer und medizinischer Bedarf.

Mit rd. 2.100 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt davon funktionsgerecht auf den zentralen Versorgungsbereich Ortskern Lehre.

Die **nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte** im Einzugsgebiet beträgt rd. 400 qm/1.000 Einwohner und fällt damit deutlich unterdurchschnittlich aus.<sup>9</sup>

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

**rd. 34,7 Mio. €.**

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität**<sup>10</sup> für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 6.700 € je qm Verkaufsfläche und fällt aufgrund der moderaten Wettbewerbssituation vergleichsweise hoch aus.

Die aus der Gegenüberstellung von Nachfragepotenzial und Umsatz resultierende **nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität** von rd. 65 % innerhalb des Einzugsgebiets deutet auf erhebliche Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets hin. Die Kaufkraftabflüsse resultieren aus der geringen Angebotsdichte in Lehre und den sogstarken Wettbewerbsstandorten in Wolfsburg und Braunschweig.<sup>11</sup>

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.

Innerhalb des Einzugsgebiets sind vier strukturprägende Lebensmittelbetriebe ansässig, wovon sich zwei im grundzentralen Ortsteil Lehre (Aldi und Edeka) befinden und zwei im nordwestlich gelegenen Ortsteil Flechtorf (Netto und NP). Hinsichtlich der Betriebstypen lässt sich ein Ungleichgewicht zwischen discountorientierten und vollsortimentierten Anbietern feststellen. Insgesamt drei Lebensmitteldiscountern steht nur ein Vollsortimenter gegenüber.

---

<sup>9</sup> Der bundesdeutsche Durchschnitt beträgt aktuell rd. 530 qm /1.000 Einwohner. Der angegebene Wert bezieht sich auf alle Betriebsformen des periodischen Bedarfsbereichs (exkl. Apotheken) und basiert auf eigenen Berechnungen auf der Grundlage von Daten einschlägiger Institute und Verbände (v.a. EHI Retail Institute, TradeDimensions).

<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.

<sup>11</sup> Kaufkraftabflüsse in den Onlinehandel haben nur eine untergeordnete Bedeutung im Lebensmitteleinzelhandel. Aktuell erzielt der Onlinehandel im Segment FMCG (Fast Moving Consumer Goods /Nahrungs- und Genussmittel) einen Marktanteil von 4,1 %. Gerade im ländlichen Raum, wo sich die logistischen Herausforderungen für den Onlinehandel mit Lebensmitteln besonders diffizil darstellen, ist dessen Bedeutung noch deutlich geringer einzuschätzen. (Vgl. HDE ONLINE-MONITOR 2022)



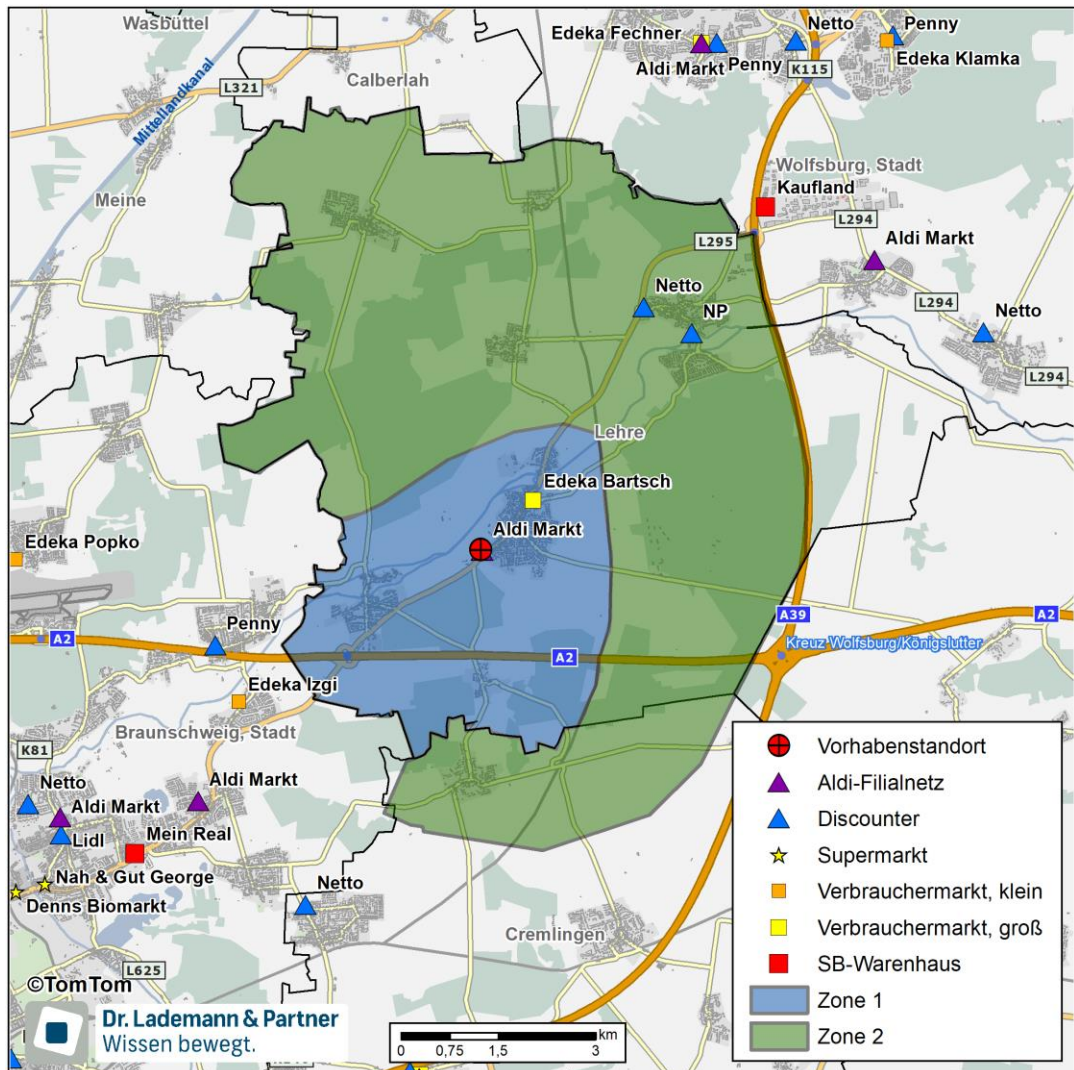


Abbildung 7: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

Auf einer vorhabenrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 5.100 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 34,7 Mio. € Umsatz generiert. Sowohl die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte als auch die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität weisen auf beträchtliche Kaufkraftabflüsse an umliegende Orte (v.a. Wolfsburg und Braunschweig) hin.

## 5.2 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen

Nachfolgend werden die prospektiv von dem Vorhaben betroffenen zentralen Versorgungsbereiche charakterisiert und hinsichtlich ihrer Funktionsfähigkeit bewertet.

Dem Nahversorgungskonzept der Gemeinde Lehre zufolge, befindet sich mit dem Ortskern Lehre nur ein zentraler Versorgungsbereich innerhalb des Einzugsgebiets. Alle weiteren vorhandenen Einzelstandorte im Einzugsgebiet stellen Streulagen oder Sonderstandorte dar.

### 5.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Ortskern Lehre

Der **ZVB Ortskern Lehre** befindet sich zentral im grundzentralen Ortsteil Lehre in rd. 600 m Entfernung zum Vorhabenstandort. Der Haupteinkaufsbereich erstreckt sich entlang der Berliner Straße/Campenstraße und reicht teilweise in die abgehenden Straßen hinein. Der Ortskern ist durch eine heterogene Bebauungs- und Nutzungsstruktur gekennzeichnet. Dabei ist das Angebot innerhalb des Ortskerns nur wenig konzentriert und weist keinen durchgängigen Besatz an ortskerntypischen Nutzungen auf, sondern ist in erheblichem Maße durch Wohnnutzungen geprägt, was in Gemeinden der Größenordnung Lehres aber auch nicht untypisch ist.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** wird vornehmlich durch die Berliner Straße gesichert, welche als zentrale Verkehrsverbindung fungiert und den Ortskern in Nordost-Südwest-Richtung durchquert. Im weiteren Verlauf knüpft sie zudem an die BAB 2 und BAB 39 an. Das Stellplatzangebot ist in ausreichendem Maß vorhanden. Neben den Parkplätzen bei Edeka und Kik kann straßenbegleitend geparkt werden. Die Erreichbarkeit mit dem **ÖPNV** ist ebenfalls sehr gut. Innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs bestehen zwei Bushaltepunkte (‚Rathaus‘ und ‚Schule‘), welche von mehreren Buslinien angefahren werden und die Gemeinde Lehre mit den umliegenden Städten (u.a. Braunschweig, Wolfsburg sowie die weiteren Lehrscher Ortsteile) verbindet. Darüber hinaus ist der Standort fußläufig und mit dem Rad gut zu erreichen.

Als **Magnetbetriebe** innerhalb des Ortszentrums fungieren in erster Linie der Edeka-Verbrauchermarkt und der Kik-Textildiscounter in der Campenstraße. Der EDEKA-Markt ist jedoch nicht mehr ganz zeitgemäß aufgestellt und dimensioniert und plant sich entsprechend neu aufzustellen am Standort. Zudem ergänzen mehrere Fachgeschäfte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks das Angebot im zentralen Versorgungsbereich. Darüber hinaus zeichnet sich der zentrale Versorgungsbereich durch eine Vielzahl von zentrenergänzenden Nutzungen aus (u.a. Kreditinstitute, Gastronomiebetriebe, Reisebüro, Fahrschule, Ärzte und Friseur).



Abbildung 12: Edeka-Markt in der Campenstraße im zentralen Versorgungsbereich Ortskern Lehre



Abbildung 13: Blick entlang der Berliner Straße in Richtung Süden

**Der kleinteilig strukturierte Ortskern ist funktionsfähig aufgestellt und verfügt mit dem EDEKA-Markt über den wichtigsten Nahversorgungsbetrieb innerhalb der Gemeinde. Insgesamt wird auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 2.100 qm ein Umsatz von rd. 15,3 Mio. € innerhalb des Ortskerns generiert (ohne aperiodische Randsortimente).**



## 5.2.2 Sonderstandort Flechtorf

Der **Sonderstandort Flechtorf** befindet sich in Randlage des Ortsteils Flechtorf in rd. 5 km Entfernung zum Vorhabenstandort und stellt eine im Wesentlichen auf Autokunden orientierte Einzelhandelslage dar. Die Abgrenzung orientiert sich im Wesentlichen am Einzelhandelsbesatz entlang der ‚Alte Berliner Straße‘. Das Umfeld wird aufgrund der Randlage sowohl durch Wohnbebauung (Einzel- und Mehrfamilienhäuser) als auch durch Grün- und Freiflächen gekennzeichnet. Maßgeblich wird das Umfeld jedoch durch den Verlauf der L 295 westlich des Sonderstandorts geprägt.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** wird vornehmlich durch die L 295 gesichert, welche als wichtigste Verkehrsachse der Gemeinde fungiert. Begünstigend wirkt sich zudem das großzügige Stellplatzangebot vor den Einzelhandelsbetrieben aus. Die Anbindung an den **ÖPNV** wird zudem durch die Haltestelle ‚Berliner Straße‘ gesichert. Aufgrund der Randlage ist der Standort fußläufig und mit dem Rad nur eingeschränkt aus den umliegenden Wohngebieten zu erreichen.

Der **Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots** liegt in den Sortimenten des lang- und mittelfristigen Bedarfsbereichs. Als Magnetbetriebe fungiert neben einem tedox-Einrichtungsdiscouter und dem Gartenfachmarkt ‚Richters Gartenwelt‘ ein Netto-Lebensmitteldiscounter inkl. Bäckerei. Zudem sind innerhalb des Baukörpers von Netto noch ein ABC-Schuhcenter sowie ein Jeans Fritz-Bekleidungsfachmarkt ansässig.



Abbildung 8: Netto-Markt an der Straße ‚Alte Berliner Straße‘

**Der Versorgungsstandort ist im Nahversorgungskonzept aufgrund seiner siedlungsstrukturellen Randlage nicht als zentraler Versorgungsbereich eingestuft und befindet sich zudem bereits außerhalb des grundzentralen Siedlungsgebiets. Insgesamt wird hier auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 1.200 qm ein Umsatz von rd. 6,6 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente).**

### 5.2.3 Sonstige Standortlagen

Darüber hinaus findet sich ein weiterer, im Nahversorgungskonzept als integrierte Streulage ausgewiesener Standortbereich innerhalb des Einzugsgebiets, welcher für die verbrauchernahe Versorgung des Ortsteils Flechtorf eine maßgebliche Rolle spielt.

Der **NP-Lebensmitteldiscounter** befindet sich in siedlungsintegrierter Lage im Ortsteil Flechtorf (Zone 2) in der ‚Alte Braunschweiger Straße‘. Im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Lehre ist der Standort als ‚(Solitärer) Sonstiger Standort des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels‘ bzw. als integrierte Streulage eingestuft. Für die wohnortnahe Grundversorgung im Ortsteil Flechtorf spielt der Markt eine zentrale Rolle und kann auf ein signifikantes Einwohnerpotenzial im fußläufigen Einzugsgebiet zurückgreifen. Das Standortumfeld ist in großen Teilen von Wohnnutzungen umgeben und durch eine fußläufig erreichbare Bushaltestelle ist auch die Anbindung an den ÖPNV gegeben.



Abbildung 9: NP-Markt an der Alten Braunschweiger Straße

**Der nahversorgungsrelevante Magnetbetrieb ist trotz Modernisierungsbedarfs noch einigermaßen leistungsfähig aufgestellt. Insgesamt wird am Standort auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche (NP zzgl. kleinflächige Betriebe) von rd. 700 qm ein Umsatz von rd. 4,1 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente).**

## 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 etwa 7 % 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. 15 %, in der Zone 2 sind etwa 10 % zu erwarten.

Marktanteile des Aldi-Markts nach Vorhabenrealisierung\*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	26,1	27,4	53,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,8	2,7	6,5
Marktanteile	15%	10%	12%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	22,1	23,2	45,4
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,3	0,2	0,4
Marktanteile	1%	1%	1%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	48,2	50,6	98,8
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	4,1	2,8	6,9
Marktanteile	8%	6%	7%

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

Tabelle 6: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 5 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve<sup>12</sup> gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 6.900 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

**rd. 7,3 Mio. € belaufen**,<sup>13</sup>

wovon mit rd. 6,8 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf entfällt.

#### Umsatzstruktur des Aldi-Markts (nach Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	945	7.200	6,8
aperiodischer Bedarf	105	4.800	0,5
<b>Gesamt</b>	<b>1.050</b>	<b>7.000</b>	<b>7,3</b>

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

**Tabelle 7: Umsatzstruktur des Vorhabens**

Bei dem Vorhaben handelt es sich allerdings nicht um eine Neuansiedlung, sondern um die **Erweiterung eines bereits am Standort ansässigen Betriebs**. Der bestehende Discounter hat mit seinen aktuellen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert. Derzeit stellt sich die **Umsatzstruktur (inkl. Streuumsätzen) am Standort** wie folgt dar:

#### Umsatzstruktur des Aldi-Markts (status quo)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	855	7.400	6,3
aperiodischer Bedarf	95	5.000	0,5
<b>Gesamt</b>	<b>950</b>	<b>7.200</b>	<b>6,8</b>

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

**Tabelle 8: Umsatzstruktur des Aldi-Markts (Status quo)**

<sup>12</sup> Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Gäste, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur hin und wieder am Standort einkaufen).

<sup>13</sup> Nach den Angaben im Bundesanzeiger erzielen Aldi-Märkte der hier relevanten Regionalgesellschaft Aldi GmbH & Co. Kommanditgesellschaft Lehrte bezogen auf das Geschäftsjahr 2021 einen durchschnittlichen Filialumsatz von rd. 5,9 Mio. € (brutto). Der hier angenommen Vorhabenumsatz von rd. 6,8 Mio. € entspricht somit auch unter Berücksichtigung der Kaufkraftverhältnisse in Lehre und der moderaten Wettbewerbssituation einem Worst-Case-Ansatz. Dies verdeutlicht auch die im Retail Real Estate 2023/2024 angegebene durchschnittliche Flächenproduktivität für Aldi Nord in Höhe von rd. 6.720 € je qm Verkaufsfläche, woraus ein durchschnittlicher Filialumsatz von rd. 6,4 Mio. € resultiert.

Der **Umsatzzuwachs<sup>14</sup>** (inkl. Streuumsätzen) wird somit im Worst Case insgesamt bei rd. 0,5 Mio. € liegen und entfällt nahezu vollständig auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

#### Umsatzzuwachs des Aldi-Markts (durch Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	90	0,5
aperiodischer Bedarf	10	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>100</b>	<b>0,5</b>

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

**Tabelle 9: Umsatzzuwachs des Aldi-Markts durch Vorhabenrealisierung**

Daraus ergeben sich folgende **Marktanteilszuwächse** im Einzugsgebiet im Falle der Vorhabenrealisierung:

#### Marktanteilszuwachs des Aldi-Markts im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)\*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	26,1	27,4	53,5
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,3	0,2	0,5
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	1%	1%	1%
<b>Aperiodischer Bedarf</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	22,1	23,2	45,4
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,0	0,0	0,0
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	0,1%	0,0%	0,1%
<b>Gesamt</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	48,2	50,6	98,8
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,3	0,2	0,5
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	1%	0%	0%

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

**Tabelle 10: Marktanteilszuwachs des Aldi-Markts durch Vorhabenrealisierung**

<sup>14</sup> Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze in der Auswirkungsanalyse prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. Dabei sei darauf hingewiesen, dass der Umsatz des Lebensmittelmarkts nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst. Vielmehr dient eine Verkaufsflächenerweiterung auch dazu, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere Warenpräsentation und Convenience (z.B. breitere Gänge, niedrigere Regale etc.) Rechnung zu tragen. Die mit der Modernisierung des Markts verbundene Steigerung der Attraktivität und Ausstrahlungswirkung wurde gleichwohl berücksichtigt.



Für das Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb des Einzugsgebiets bezogen auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf von insgesamt rd. 12 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial im nahversorgungsrelevanten Bedarf von insgesamt rd. 7,3 Mio. €. Der durch die Erweiterung/Modernisierung generierte prüfungsrelevante Mehrumsatz im nahversorgungsrelevanten Bedarf beläuft sich auf insgesamt rd. 0,5 Mio. €.

## 6.2 Wirkungsprognose

### 6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der **Wirkungsprognose** wird untersucht, wie sich der prognostizierte Mehrumsatz 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 Marktanteilszuwachs 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 einer leichten **Marktschrumpfung** infolge der Bevölkerungsabnahme betroffen sein. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, reduziert allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit **wirkungsverschärfend** zu berücksichtigen.
- **Wirkungsmildernd** schlägt zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zugutegekommen sein. Vielmehr **lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um**. Dieser Effekt schlägt umso stärker zu Buche, je höher die Kaufkraftabflüsse derzeit sind. Angesichts einer Zentralität im Einzugsgebiet von gerade einmal 65 % ist von hohen Kaufkraftabflüssen auszugehen. Gleichwohl handelt es sich bei dem Vorhaben nur um eine geringfügige Erweiterung und nicht um eine Neuansiedlung, was den Effekt wieder abmildert.

- Da in beiden Zonen die Zentralität unter 100 % liegt (die Nachfrageabflüsse, die Nachfrageabflüsse also übersteigen), ist **nicht von einer signifikanten Umlenkung aktueller Nachfragezuflüsse** durch das Vorhaben auszugehen.

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** bzw. dessen Zuwachs, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteilszuwachs von unter 1 %-Punkt bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass ständig wechselnde und zeitlich begrenzte Angebote in diesem Sortimentsbereich bei Discountern v.a. einen ergänzenden Charakter haben. 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 Marktanteilszuwächse 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. 34,7 Mio. €. Aufgrund der einwohnerentwicklungsinduzierten Marktschrumpfung wird dieser bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens in 2025 um rd. 0,1 Mio. € zurückgehen. Da der zu erweiternde Aldi-Markt nicht gegen sich selbst wirken kann, ist der aktuelle (nahversorgungsrelevante) Umsatz von Aldi in Höhe von rd. 6,3 vom Bestandsumsatzvolumen abzuziehen. Somit beläuft sich der nahversorgungsrelevante Gesamtumsatz innerhalb des Einzugsgebiets zum Jahr der prospektiven Marktwirksamkeit in 2025 auf rd. 28,3 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente und ohne den Aldi-Markt).

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz von rd. 0,5 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze). Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben dazu in der Lage sein wird, bisherige Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu binden (rd. 0,2 Mio. €). Nach Berücksichtigung dieses Effekts beträgt der innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 0,3 Mio. €.

Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet in Höhe von 28,3 Mio. € gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

**im Schnitt rd. 1 %.**

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

Aufgrund der räumlichen Nähe kann zudem davon ausgegangen werden, dass der ZVB Ortskern Lehre am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein wird (rd. 1,5 %). Die übrigen Standortbereiche weisen dagegen noch geringere Umsatzumverteilungsquoten auf, die sich unterhalb der rechnerischen Nachweisbarkeitsgrenze von 0,1 Mio. € bewegen.

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

Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens in Lehre - Umsatzzuwachs (2025) in Mio. €

Periodischer Bedarf	ZVB Ortskern Lehre	NVS Berliner Straße	Streulage	Zone 1 Gesamt	SO Flechtorf	NVS Flechtorf	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	15,25	6,27	2,40	23,92	6,62	4,14	10,76	34,69
zzgl. Umsatzanstieg durch Marktwachstum	-0,06	0,00	0,00	-0,07	-0,02	-0,01	-0,04	-0,10
abzgl. Bestandsumsatz Aldi	0,00	-6,33	0,00	-6,33	0,00	0,00	0,00	-6,33
<b>Umsatz vor Ort (2025)</b>	<b>15,19</b>	<b>-0,06</b>	<b>2,40</b>	<b>17,53</b>	<b>6,60</b>	<b>4,12</b>	<b>10,72</b>	<b>28,25</b>
<b>Vorhabensumsatz (ohne Streuumsätze)</b>	<b>0,25</b>	<b>0,00</b>	<b>0,01</b>	<b>0,27</b>	<b>0,12</b>	<b>0,07</b>	<b>0,19</b>	<b>0,45</b>
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,03	0,00	0,00	-0,03	-0,08	-0,04	-0,12	-0,15
<b>innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabensumsatz</b>	<b>0,23</b>	<b>0,00</b>	<b>0,01</b>	<b>0,24</b>	<b>0,04</b>	<b>0,02</b>	<b>0,07</b>	<b>0,31</b>
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2025)	1,5%	k.A.	k.A.	1,4%	k.A.	k.A.	k.A.	1,1%

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

**Tabelle 11: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens**

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Aldi-Markts erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs innerhalb des Einzugsgebiets Werte von im Schnitt etwa 1 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 1,5 % prospektiv für den ZVB Ortskern Lehre zu erwarten.

# 7 Bewertung des Vorhabens

## 7.1 Zu den Bewertungskriterien

Die Vorhabenrealisierung soll über die Änderung des bestehenden B-Plans erfolgen. Die Bewertung des Einzelhandelsvorhabens mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.300 qm bemisst sich somit anhand von **§ 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB, des § 2 Abs. 2 BauGB sowie des § 1 Abs. 4 BauGB<sup>15</sup>** in Verbindung mit den raumordnerischen Bestimmungen der Landesplanung Niedersachsen<sup>16</sup> und der Regionalplanung für den Großraum Braunschweig<sup>17</sup>. Zudem sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die Inhalte des kommunalen Nahversorgungskonzepts zu berücksichtigen.

Demnach sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien für die Zulässigkeit des Einzelhandelsvorhabens von Bedeutung bzw. zu bewerten:

### ■ **LROP 2017 – Abschnitt 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 – Abschnitt 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 – Abschnitt 2.3 Ziffer 03 (Kongruenzgebot)**

In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes 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

---

<sup>15</sup> Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

<sup>16</sup> Vgl. Vgl. Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, 2017.

<sup>17</sup> Vgl. Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008.

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 Abschnitt 2.3 Ziffer 04 (Konzentrationsgebot)**

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

■ **LROP Abschnitt 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.

**Satz 3: 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.

Die besondere Standorteignung ist über ein beschlossenes städtebauliches Konzept (Einzelhandels- bzw. Nahversorgungskonzept) i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB herauszuarbeiten.

■ **LROP 2017 Abschnitt 2.3 Ziffer 08 (Beeinträchtungsverbot)**

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.

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig von 2008 bezieht sich in seinen Ausführungen noch auf den LROP 2008 und wird derzeit fortgeschrieben. Auf die Inhalte des RROP 2008 wird daher im Folgenden nicht gesondert eingegangen. Gleichwohl ist aber der **Kriterienkatalog für Einzelhandelsgutachten zur raumordnerischen Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben des Zweckverbands Großraum Braunschweig** bei der Bewertung des Vorhabens zu berücksichtigen.

Nach den Bestimmungen des BauGB ist neben den bereits angesprochenen Belangen zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung mehr als unwesentlich beeinträchtigt.

## 7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung

Das „Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot“, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des Zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab.

Gemäß dem RROP für den Großraum Braunschweig ist der Gemeinde Lehre bzw. dem Ortsteil Lehre die Funktion eines **Grundzentrums** zugewiesen. Nach den Bestimmungen der Landes- und Regionalplanung haben Grundzentren einen auf das eigene Gemeindegebiet ausgerichteten Versorgungsauftrag für die allgemeine, tägliche Grundversorgung. **Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Gemeinde demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe.** Der Aldi-Markt in Lehre ist auch nach Vorhabenrealisierung mit einem Randsortimentsanteil von etwa 10 % schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dient somit hauptsächlich der zukunftsfähigen Absicherung der wohnortnahen Grundversorgung.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich ganz überwiegend über das Gemeindegebiet von Lehre. Lediglich der Ortsteil Hordorf der südlich benachbarten Gemeinde Cremlingen wird von der Zone 2 umfasst.<sup>18</sup> Berücksichtigt man zusätzlich, dass rd. 5 % des Vorhabenumsatzes auf räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze entfallen, die ebenfalls von außerhalb des Verflechtungsbereichs stammen, ist davon auszugehen, dass der Aldi-Markt etwa 90 % seines Umsatzes mit Bewohnern der Gemeinde Lehre erwirtschaftet. **Der 70-30 %-Regelvermutung zur Feststellung der Kompatibilität mit dem Kongruenzgebot wird damit entsprochen.** Das Vorhaben generiert den ganz überwiegenden Teil seines Umsatzes aus dem eigenen, raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich. Dieser ist über das Gemeindegebiet von Lehre definiert. **Das Vorhaben wird maßgeblich durch das örtliche Nachfragepotenzial getragen und entspricht damit dem Kongruenzgebot.**

Der Vorhabenstandort liegt im grundzentralen Ortsteil der Gemeinde Lehre und damit im zentralen Siedlungsgebiet von Lehre. Dem **Konzentrationsgebot** wird damit ebenfalls entsprochen.

**Das Vorhaben wird sowohl dem Kongruenz- als auch dem Konzentrationsgebot gerecht.**

---

<sup>18</sup> Der Einwohneranteil aus Cremlingen in der Zone 2 beträgt rd. 18 %.



## 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 nach sich ziehen.

Das Vorhaben wird eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von im Schnitt rd. 1 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den kritischen 10 %-Schwellenwert damit sehr deutlich unterschreiten. Je nach Standortlage fallen die Umverteilungsquoten zwar unterschiedlich hoch aus, bleiben aber standortübergreifend deutlich unter 10 %.

Tendenziell am stärksten von dem Vorhaben betroffen ist vor allem aufgrund der räumlichen Nähe der ZVB Ortskern Lehre mit einer Umsatzumverteilungsquote von rd. 1,5 %. Dabei werden die ermittelten Umsatzrückgänge vor allem den EDEKA-Verbrauchermarkt in der Campenstraße treffen, welcher für die verbrauchernahe Versorgung im nördlichen Teil des Kernorts von Lehre eine maßgebliche Rolle spielt und den einzigen strukturprägenden Nahversorger im zentralen Versorgungsbereich darstellt.

EDEKA weist hier einen nicht mehr zeitgemäßen Marktauftritt auf. Gleichwohl stellt der EDEKA-Markt v.a. für den nördlichen Kernort die am bequemsten zu erreichende Einkaufsalternative dar und kann auf ein entsprechend großes fußläufiges Einzugsgebiet abstellen. Als einziger Vollversorger im gesamten Gemeindegebiet genießt EDEKA zudem eine starke Markstellung und verfügt über eine vergleichsweise hohe Kundenfrequenz. Zusammen mit dem benachbarten Textildiscounter Kik (zzgl. Edeka-Getränkemarkt) ergibt sich ferner ein attraktiver Verbundstandort, wodurch der EDEKA-Verbrauchermarkt von Kopplungseffekten profitiert.

Ohnehin steht der Vollsortimenter EDEKA zumindest nicht im unmittelbaren Wettbewerb mit dem zu erweiternden Aldi-Lebensmitteldiscounter, da sich die beiden Betriebstypen hinsichtlich des Sortimentskonzepts, der Warenpräsentation, der Preispolitik und der Service- und Frischekompetenz und damit auch in Bezug auf ihre Hauptzielgruppe wesentlich voneinander unterscheiden. Vielmehr ergänzen sich die beiden Anbieter in ihrem Angebot und sichern eine qualitativ hochwertige und vielfältige Nahversorgung im grundzentralen Ortsteil von Lehre. Die fußläufigen Kerneinzugsbereiche überlagern sich überdies kaum.

Auch weil sich die prognostizierten Umsatzrückgänge auf dem Niveau typischer konjunktureller Schwankungen bewegen, kommen die Gutachter damit zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Umsatzrückgänge für EDEKA auf keinen Fall zu einer Schließung des EDEKA-Markts führen werden. Auch die angestrebte Neuaufstellung des EDEKA-Markts wird durch das Aldi-Vorhaben nicht in Frage gestellt. **Mehr als unwesentliche Auswirkungen' im Sinne einer Funktionsstörung des zentralen Versorgungsbereichs können somit ausgeschlossen werden.**

Darüber hinaus verteilt sich der Umsatzrückgang im ZVB Ortskern Lehre auf das gesamte Nahversorgungsangebot. Die weiteren ansässigen Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie Fachgeschäfte innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs werden ebenfalls betroffen sein, gleichwohl auf einem nochmals niedrigeren Niveau. Somit verteilt sich der Umsatzrückgang im zentralen Versorgungsbereich auf mehrere Schultern. Die Fachgeschäfte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks stehen ohnehin nicht im unmittelbaren Wettbewerb mit dem Lebensmitteldiscounter. Ein nur sehr geringer Anteil des umverteilungsrelevanten Mehrumsatzes wird die Fachgeschäfte und das Lebensmittelhandwerk treffen. Die Umverteilungen sind so gering, dass sie rechnerisch nicht mehr nachweisbar sind (> 0,1 Mio. €).

Die ermittelten Umsatzumverteilungswirkungen in der Einzugsgebietszone 2 bewegen sich ebenfalls auf einem nicht mehr rechnerisch nachweisbaren Niveau von unter 0,1 Mio. €. Noch am ehesten betroffen sind aufgrund der Typähnlichkeit und der damit verbundenen Angebotsüberschneidungen die beiden Lebensmitteldiscounter Netto (Sonderstandort Flechtorf) und NP (Nahversorgungsstandort Flechtorf). Angesichts dieser geringen Umverteilungsquoten können vorhabeninduzierte Betriebsaufgaben aber in jedem Falle vollständig ausgeschlossen werden, was vor allem im Hinblick auf den NP-Markt entscheidend ist, da dieser aufgrund seiner zentralen Lage im Ortsteil Flechtorf für die verbrauchernahe Versorgung der umliegenden Wohnbevölkerung von großer Bedeutung ist. **Negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung im Ortsteil Flechtorf können damit sicher ausgeschlossen werden.**

Insgesamt trägt das Vorhaben dazu bei, einen im Bewusstsein der Verbraucher fest verankerten Nahversorgungsstandort zukunftsfähig abzusichern und zugleich die wohnortnahe Versorgung im südlichen Teil des Kernorts von Lehre zu stärken. Da es sich lediglich um eine Erweiterung eines bereits bestehenden Betriebs handelt und nicht um eine Neuansiedlung, werden sich die bestehenden Nachfrageströme und Einkaufsorientierungen der Verbraucher in Lehre auch nicht grundsätzlich verschieben. **Mit der Realisierung des Aldi-Erweiterungsvorhabens ist also vor allem eine qualitative Aufwertung der Nah- bzw. Grundversorgung verbunden, ohne dass dies zu negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen im übrigen Gemeindegebiet führen wird.**

Ein Umschlagen der wettbewerblichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebaulich oder raumordnerisch relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.

## 7.4 Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben in Niedersachsen sind Vorhaben mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich 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 liegt gemäß dem Nahversorgungskonzept der Gemeinde Lehre nicht mehr innerhalb der Grenzen des zentralen Versorgungsbereichs/Ortskern und ist somit im Sinne des LROP auch nicht als städtebaulich integriert zu bezeichnen. Allerdings beinhaltet das LROP eine Ausnahmeregelung für Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten.

*Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant / zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zu mindestens 90 vom Hundert 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. [Ziffer 2.3 05 Satz 3 LROP Niedersachsen 2017]*

Die **Arbeitshilfe zum LROP** führt unter Ziffer 5.24 ergänzend auf, welche Anforderungen hinsichtlich des Nachweises, dass eine Ansiedlung in städtebaulich integrierter Lage nicht möglich ist, erfüllt sein müssen. Danach ist auch herzuleiten, welche Betriebsgröße zur Erfüllung des zentralörtlichen Versorgungsauftrags überhaupt notwendig ist, da mit einem überdimensionierten Einzelhandelsprojekt nicht der Nachweis geführt werden kann, dass in den zentralen Versorgungsbereichen keine Ansiedlung möglich sei.

Es muss nachgewiesen werden, dass die Ansiedlung innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder aus siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist. Der Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, die Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder verkehrliche Gründe können als Gründe hierfür herangezogen werden. Es ist nachvollziehbar zu belegen, dass innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen weder geeignete Bestandsflächen (Grundstücke, Baulücken) noch

potenziell entwickelbare Flächen (Abriss von Bestandsimmobilien) weder aktuell noch auf absehbare Zeit zur Verfügung stehen.

Das kürzlich aufgestellte **Nahversorgungskonzept** für die Gemeinde Lehre fungiert als Grundlage für die Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung und begründet die Festlegung von Nahversorgungsstandorten außerhalb des Ortskerns. Danach ist der Vorhabenstandort als ein ortskernergänzender Nahversorgungsstandort ausgewiesen worden und für großflächigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel legitimiert worden.

Hierzu ist Folgendes festzuhalten:

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein nahversorgungsrelevantes Vorhaben. **Mindestens 90 % der Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters entfallen auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente.** Es handelt sich bei den Vorhaben auch nicht um eine Neuansiedlung, sondern lediglich um eine Modernisierung und Erweiterung eines bereits seit vielen Jahren an diesem Standort etablierten Nahversorgers.
- Der Vorhabenstandort befindet sich im **zentralen Siedlungsgebiet** des grundzentralen Ortsteils der Gemeinde Lehre.
- Der Vorhabenstandort ist zwar am Ortsrand des Kernorts von Lehre gelegen. Angesichts der dispersen Siedlungsstruktur von Lehre befindet sich der Vorhabenstandort geografisch gesehen aber immer noch in einer **relativ zentralen Lage innerhalb des Gemeindegebiets** und ist aus dem gesamten Gemeindegebiet gut zu erreichen.
- Durch die Lage an der Berliner Straße/L 295 und die direkte Zufahrt über diese Straße, welche die Hauptverkehrsachse der Gemeinde darstellt, verzeichnet der Standort eine gute verkehrliche Erreichbarkeit. Ferner befindet sich die Haltestelle „Braunschweiger Straße“ in fußläufiger Entfernung (rd. 300 Meter nordöstlich) und wird von mehreren Buslinien in regelmäßiger Taktung angefahren, so dass auch eine **ortsübliche Anbindung an den ÖPNV** besteht. Die **fußläufige Erreichbarkeit** sowie die Anfahrt mit dem Fahrrad sind ebenfalls gesichert.
- Unmittelbar nordöstlich und östlich des Vorhabenstandorts schließen sich **Wohnnutzungen** an, die sich vor allem durch Ein- und Mehrfamilienhausbebauung kennzeichnen lassen und einen funktionalen Bezug zum Vorhabenstandort erkennen lassen. Innerhalb des fußläufigen Einzugsgebiets leben **rd. 1.600 Personen**.
- Der in der Berliner Straße 4a verortete Lebensmittelmarkt leistet einen wichtigen Beitrag zur Nahversorgung, wobei es sich hier um den einzigen Lebensmitteldiscounter im grundzentralen Ortsteil Lehre handelt. Um für den Ortsteil Lehre ein angemessenes und vielfältiges Nahversorgungsangebot zu sichern und perspektivische Lücke in der Nahversorgung zu verhindern, soll dem Aldi-Markt eine Entwicklungsperspektive eingeräumt werden. Denn sollte Aldi keine



Möglichkeit bekommen, sich den aktuellen Marktbedingungen und Erwartungshaltungen der Konsumenten anzupassen, könnte es hier langfristig auch zu einer Betriebsaufgabe kommen, in dessen Folge sich ein signifikantes Versorgungsdefizit einstellen würde, welches nicht im Rahmen der wohnortbezogenen Nahversorgung oder im Ortskern gedeckt werden könnte.

- Daher wurde im Nahversorgungskonzept ein Zentren- und Standortmodell definiert, welches neben dem Ortskern noch zwei ergänzende Nahversorgungsstandorte (Alte Braunschweiger Straße/NP und Berliner Straße/Aldi) definiert, welche in funktionaler Ergänzung zum Ortskern einen wichtigen Beitrag zur Sicherung einer qualifizierten und vielfältigen Nahversorgungsstruktur leisten sollen.
- Zudem wurde im Konzept hergeleitet, dass sich angesichts der deutlich unterdurchschnittlichen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelszentralität noch erhebliche Entwicklungspotenziale für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in der Gemeinde ergeben (bis zu 2.500 qm zusätzliche Verkaufsfläche im nahversorgungsrelevanten Bedarf bis 2030).

Innerhalb des abgegrenzten Ortskerns sind aufgrund der kleinteiligen Bebauungsstrukturen weder geeignete Bestandsflächen noch potenziell entwickelbare Flächen verfügbar, welche eine Verlagerung des betrachteten Markts mit zeitgemäßer Verkaufsflächendimensionierung ermöglichen würde. Hinzu kommt, dass der Ortskern entlang der relevanten Straßenzüge vollständig bebaut ist und es keine größeren brachliegenden oder unbebauten Flächen gibt, die verfügbar wären<sup>19</sup>. Große Flächen mittels Abrisses vorhandener Bausubstanzen und Grundstückszusammenlegungen zu generieren, steht dem berechtigten Interesse der Gemeinde entgegen, die gewachsenen und z.T. historisch wertvollen baulichen Strukturen innerhalb des Ortskerns zu erhalten. Zudem erscheint es auch aus verkehrsstrukturellen Gründen schwer vorstellbar, dass der Ortskern die mit dem publikumsintensiven Lebensmittelmarkt einhergehenden Verkehrsströme aufnehmen könnte. Das Vorhaben lässt sich somit aus siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Gründen nicht auf den Ortskern verweisen.

Das [OVG Lüneburg](#) hat die Voraussetzungen in seinem Beschluss vom 29.02.2021 (1 MN 154/20) nochmal verdeutlicht. Laut OVG genüge es nicht, dass eine Ansiedlung in städtebaulich-integrierter Lage aus Sicht der Gemeinde Nachteile aufweise oder sich ein nicht integrierter Standort als günstiger (vor allem ökonomisch betrachtet) darstelle. Erst wenn alle Versuche der Ansiedlung im Ortskern bzw. im räumlich-funktionalem Zusammenhang zu diesem gescheitert sind oder aufgrund objektiv belegbarer Umstände von vornherein keinen Erfolg versprechen, darf ausnahmsweise auf eine nicht integrierte Lage ausgewichen werden. Der Gemeinde obliegt die Darlegungs- und Begründungslast. Sie muss die tatsächlichen Rahmenbedingungen sorgfältig ermitteln

---

<sup>19</sup> Für einen leistungsfähigen Lebensmittelmarkt werden mindestens ca. 5.000 qm Grundstücksgröße benötigt.

und nachweisen, dass diese eine Ansiedlung bei objektiver Betrachtung nicht gestatten.

Die Einschätzung, dass es innerhalb der städtebaulich integrierten Lage bzw. innerhalb des zentralen Versorgungsbereich Ortskern keine geeigneten Flächen gibt, auf die der Vorhabenstandort verwiesen werden könnte, wurde daher noch mit einer detaillierten **Standortalternativenprüfung** untersetzt. Dabei wurden nicht nur Flächen innerhalb des Ortskerns, sondern auch solche, die näher zum Siedlungskern der Gemeinde Lehre gelegen sind, in die Prüfung miteinbezogen. Im Fokus standen also vor allem solche Standorte, die eine städtebaulich bzw. siedlungsstrukturell integrierte Lage aufweisen und auf ein signifikantes Einwohnerpotenzial in fußläufiger Entfernung zurückgreifen können, welches mindestens gleichwertig oder höher ist als das Einwohnerpotenzial im fußläufigen Einzugsgebiet des derzeitigen Planstandorts in der Berliner Straße 4a.

**Die Standortalternativenprüfung soll letztendlich dazu dienen, die Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot noch weiter zu untersetzen.**

## 7.5 Standortalternativenprüfung

### 7.5.1 Methodik für die Standortalternativenprüfung

Ziel der Standortalternativenprüfung ist es, detailliert zu prüfen, ob es im Gemeindegebiet von Lehre tatsächlich keinen Standort in einer städtebaulich-integrierten Lage (innerhalb des Ortskerns) oder in einer siedlungsintegrierteren Lage als dem Vorhabenstandort gibt, auf den der Aldi-Markt verwiesen werden könnte.

Hierzu wurden innerhalb des Ortskerns und hierbei vor allem entlang der Berliner Straße sowie der Campenstraße folgende Standorttypologien detaillierter in den Blick genommen:

- Freiflächen bzw. nicht bebaute Grundstücke
- nur geringfügig bebaute Grundstücke (die die zulässige GFZ zu weniger als 50 % ausschöpfen)
- Grundstücke / Immobilien mit einem signifikanten Leerstand oder Brachflächen.

Die identifizierten Flächen wurden dann auf der Grundlage von Vor-Ort-Begehungen nach folgenden Kriterien hinsichtlich ihrer Eignung zur Ansiedlung eines Nahversorgers analysiert und bewertet:

- Verfügbarkeit des Grundstücks
- Lage im Gemeindegebiet

- Grundstücksgröße<sup>20</sup> und Flächenzuschnitt (möglichst rechteckig)
- Angemessene Erschließung und Anlieferung herstellbar
- Umfeldnutzungen bzw. ggf. Nutzungskonflikte mit Umfeldnutzungen
- ÖPNV-Anbindung
- Konkurrierende Planungen
- Entgegenstehende übergeordnete Planvorgaben und Entwicklungsziele (Landschaftsplan, FNP, Masterplan, B-Plan)

In der folgenden Karte sind, die nach einer ersten Sichtung identifizierten, potenziellen Alternativstandorte für die Ansiedlung von großflächigen (Lebensmittel-)Einzelhandelsbetrieben zusammenfassend dargestellt. Für diese Flächen erfolgt im Folgenden eine detaillierte Prüfung.

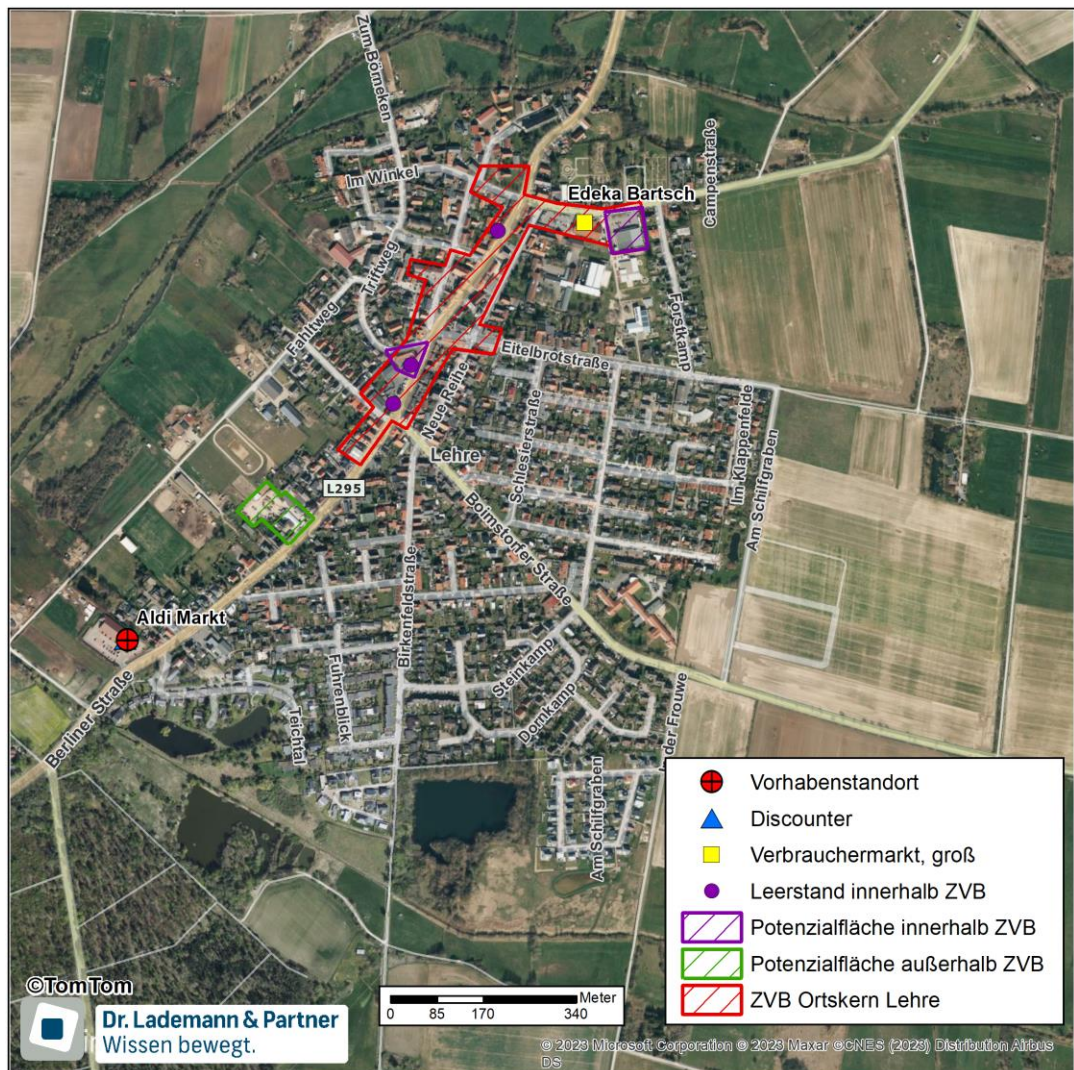


Abbildung 10: Zu prüfende Alternativstandorte innerhalb des Ortskerns

<sup>20</sup> Für einen leistungsfähigen Lebensmittelmarkt werden mindestens ca. 5.000 qm Grundstücksgröße benötigt.



## 7.5.2 Leerstände innerhalb des Ortskerns Lehre

Der **Ortskern** der Gemeinde Lehre wurde im Rahmen der Aufstellung des kommunalen Nahversorgungskonzepts als **zentraler Versorgungsbereich** ausgewiesen und räumlich abgegrenzt. Dieser erstreckt sich entlang der Berliner Straße/Campenstraße und reicht teilweise in die abgehenden Straßen hinein.

Generell weist der Ortskern von Lehre als historisch gewachsenes Gemeindezentrum kaum größere Freiflächen auf, die für das Planvorhaben in Frage kämen. Für einen leistungsfähigen Lebensmittelmarkt werden mindestens 5.000 qm Grundstücksfläche (tendenziell sogar mehr) benötigt. Grundsätzlich bestehen derzeit keine unbebauten Freiflächen in dieser Größenordnung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs die für das Planvorhaben genutzt werden könnten.

Gegenwärtig verzeichnet der Ortskern von Lehre einige **Leerstände** entlang der Berliner Straße, die teilweise durch Einzelhandelnutzungen geprägt waren. Darunter fallen die ehemalige Bäckerei Budde in der Berliner Straße 72 und das ehemalige Hausgeräte-Fachgeschäft Hermann Harke in der Berliner Straße 58. Diese Flächen hängen jedoch nicht zusammen und verzeichnen jeweils für sich genommen ein sehr geringes Flächenpotenzial (die Verkaufsräume sind zwischen 50 und 150 qm groß), sodass sie nicht geeignet sind für großflächige Lebensmittelmärkte.



Abbildung 11: Leerstände an der Berliner Straße 58 (links) und 72

Ferner ist an der Berliner Straße 62 das ehemalige Hotel ‚Zum Goldenen Löwen‘ zu verorten, dessen Nutzung als Hotel bereits vor längerer Zeit aufgegeben wurde. Gegenwärtig steht diese Immobilie leer. In Anbetracht des ungünstigen dreieckigen Flächenzuschnitts und der begrenzten Grundstücksfläche (lediglich etwa 1.600 qm) entfällt auch dieser Standort als Standortalternative für einen Lebensmittelmarkt. Wenn man die Fläche des benachbarten Getränkemarkts mit der des ehemaligen Hotels zusammenlegen würde, erreicht man eine potenzielle Grundstücksfläche von rd. 3.900 qm. Da die Grundstücksfläche ohnehin zu klein für das Vorhaben ist und zusätzlich durch einen nahversorgungsrelevanten Betrieb genutzt wird, entfällt auch die Gesamtfläche als Standortalternative für das Vorhaben.



Abbildung 12: Ehemaliges Hotel 'Zum Goldenen Löwen' in der Berliner Straße 62

Für den Ortskern Lehre bleibt somit abschließend festzuhalten, dass vereinzelt zwar Leerstände bzw. gegenwärtig geringfügig genutzte Flächenpotenziale zu verzeichnen sind, **diese allerdings der Flächeninanspruchnahme des Vorhabens bei Weitem nicht genügen.**

### 7.5.3 Potenzialflächen im Bestand

Neben den leerstehenden Immobilien wurden auch Standorte geprüft, welche derzeit anderweitig genutzt werden, aufgrund der verkehrlichen Erreichbarkeit und des umgebenden Ortsbildes allerdings dennoch als Standort für einen Lebensmittelmarkt grundsätzlich in Frage kämen. Insgesamt wurden darüber zwei weitere Flächen identifiziert, die als potenzielle Standortalternativen in Betracht kämen.

#### **Prüfstandort 1: Berliner Straße 34**

Der Prüfstandort in der Berliner Straße 34 wird derzeit von dem Tiefbauunternehmen Diekmann genutzt und ist nur 200m von der Grenze des zentralen Versorgungsbereichs entfernt, sodass angenommen werden könnte, dass sich der Standort an den zentralen Versorgungsbereich „anschmiegt“. Der Standort ist aufgrund der Lage an der Berliner Straße verkehrlich sehr gut zu erreichen. Die Anbindung an den ÖPNV wird durch die Bushaltestelle ‚Braunschweiger Straße‘ am Standort gesichert. Darüber hinaus ist der Standort sowohl fußläufig als auch mit dem Rad sehr gut zu erreichen.





Abbildung 13: Tiefbauunternehmen Diekmann in der Berliner Straße 34

Das unmittelbare **Standortumfeld** wird durch heterogene Strukturen geprägt. So findet sich v.a. östlich und südlich vorwiegend Wohnbebauung (Einzel- und Mehrfamilienhäuser), darüber hinaus sind eine Praxis für Krankengymnastik, ein Friseur sowie eine Telemarketing-Agentur im Standortumfeld ansässig. Weiter nördlich und westlich befinden sich hingegen großzügige Grünflächen die v.a. landwirtschaftlich genutzt werden und/oder der Pferdezucht bzw. für den Reitsport genutzt werden.

Der Prüfstandort befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet und ist somit grundsätzlich für einen großflächigen Lebensmittelmarkt geeignet. Die **Grundstückfläche von etwa 6.000 – 6.600 qm** ist ausreichend groß bemessen und der Flächenzuschnitt wäre geeignet, um den Aldi-Markt hier ansiedeln zu können. Allerdings wird die Fläche von dem bestehenden Tiefbauunternehmen Diekmann genutzt und steht auch auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung<sup>21</sup>.

### **Prüfstandort 2: Campenstraße 17**

Der Prüfstandort in der Campenstraße 17 wird derzeit von einem Kik-Textildiscounter und einem Edeka-Getränkemarkt genutzt und befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Der Standort ist aufgrund der Lage an der Campenstraße verkehrlich gut zu erreichen. Die Anbindung an den ÖPNV wird durch die Bushaltestelle ‚Schule‘ in rd. 300 m Entfernung gesichert. Darüber hinaus ist der Standort sowohl fußläufig als auch mit dem Rad sehr gut zu erreichen.

<sup>21</sup> Der Bürgermeister der Gemeinde Lehre hat hierzu den Kontakt zum Eigentümer aufgenommen.



Abbildung 14: Verbundstandort von Kik und Edeka-Getränke in der Campenstraße

Das unmittelbare **Standortumfeld** wird durch heterogene Strukturen geprägt. Während sich nördlich ein Friedhof befindet, grenzt unmittelbar östlich Wohnbebauung (Einzelhausbebauung) an. Südlich befindet sich eine Kindertagesstätte und westlich befinden sich sowohl die Oberschule Lehre als auch der EDEKA-Verbrauchermarkt.

Der Prüfstandort befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet sowie im zentralen Versorgungsbereich und ist somit grundsätzlich für einen großflächigen Lebensmittelmarkt geeignet. Die Erschließung des Standorts ist aufgrund der einzelhandelsseitigen Vorprägung bereits gesichert.

Gleichwohl wird das Grundstück derzeit von dem EDEKA-Getränkemarkt und einem Kik-Textildiscounter genutzt und steht somit nicht zur Verfügung. Der EDEKA-Markt versucht sich am Standort seinerseits neu aufzustellen und seine Verkaufsfläche zu erweitern, so dass hier eine Standortkonkurrenz drohen würde. Da es sich bei EDEKA um den einzigen Magnetbetrieb des Ortskerns sowie um den einzigen Vollsortimenter in der Gemeinde Lehre handelt, darf die Standortalternativensuche für den Aldi-Markt nicht zu Lasten des Interesses der EDEKA gehen, den Markt neu aufzustellen. Zudem ist die verfügbare **Grundstücksfläche von lediglich rd. 3.800 qm** ohnehin zu klein dimensioniert für einen modernen Aldi-Markt. **Insofern ist das Prüfgrundstück als Standortalternative für den Aldi-Markt nicht geeignet.**

Die Standortalternativenprüfung hat gezeigt, dass es keine adäquate Standortalternative für den Aldi-Markt gibt, auf die das Vorhaben verwiesen werden könnte. Innerhalb des Ortskerns von Lehre lassen sich weder geeignete Freiflächen und Baulücken noch potenziell entwickelbare identifizieren, die für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts in Frage kämen. Zwar gibt es im Ortskern einige Leerstände – diese sind für sich genommen jedoch viel zu klein dimensioniert und hängen räumlich nicht zusammen. Der Standort in der Berliner Straße 34 (Bauunternehmen Diekmann) kommt aufgrund der Grundstücksfläche als einziger Alternativstandort zwar grundsätzlich infrage. Gleichwohl befindet sich der Standort ebenfalls nicht im zentralen Versorgungsbereich und das Grundstück steht auf absehbare Zeit auch nicht zur Verfügung. Insofern kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass es innerhalb oder im näheren Umfeld des Ortskerns keine Fläche gibt, die für die Vorhabenrealisierung geeignet wäre.

## 7.6 Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Nahversorgungskonzept

Die Gemeinde Lehre verfügt über ein beschlossenes kommunales Nahversorgungskonzept<sup>22</sup>. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts bei der Aufstellung/Änderung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Im Nahversorgungskonzept wurde u.a. folgender Ansiedlungsleitsatz zur Einzelhandelsentwicklung festgelegt:

*Ansiedlungsleitsatz 2: Die Ansiedlung, Erweiterung und Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ist darüber hinaus am ausgewiesenen Nahversorgungsstandort (Aldi, Berliner Straße) sowie perspektivisch an Standorten, die die Kriterien zur Ausweisung von Nahversorgungsstandorten (gemäß Kap. 8.2) erfüllen, zulässig, auch über die Grenze der Großflächigkeit von 800 qm Verkaufsfläche hinaus. Der Vorhabenträger hat hierfür über ein mit der Gemeinde abgestimmtes Verträglichkeitsgutachten nachzuweisen, dass davon keine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs sowie der verbrauchernahen Versorgung ausgeht.*

Der Vorhabenstandort ist im Nahversorgungskonzept als ergänzender Nahversorgungsstandort ausgewiesen und für großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten legitimiert. Das vorliegende Gutachten bestätigt zudem, dass die Vorhabenrealisierung keine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs und der verbrauchernahen Versorgung zur Folge haben wird. Die geplante Neuaufstellung des Aldi-Markts wird den Standort und damit die Nahversorgung in der Gemeinde Lehre, insbesondere für den Kernort Lehre, zukunftsfähig absichern.

**Das Vorhaben ist mit den Ansiedlungsleitsätzen des Nahversorgungskonzepts für die Gemeinde Lehre kompatibel. Das Erweiterungsvorhaben wird zu einer zukunftsfähigen Absicherung der Versorgungsfunktion des NVS Berliner Straße im grundzentralen Ortsteil Lehre führen.**

<sup>22</sup> Vgl. Dr. Lademann & Partner: Perspektiven der Nahversorgung in der Gemeinde Lehre – Kommunales Nahversorgungskonzept.

# Fazit



## 8 Fazit

Am Standort Berliner Straße 4a in der niedersächsischen Gemeinde Lehre befindet sich ein ALDI-Lebensmitteldiscounter mit aktuell rd. 950 qm Verkaufsfläche. Geplant ist eine **umfängliche Modernisierung und Erweiterung des Marktes mit einer Verkaufsfläche von künftig 1.050 qm**. Für den Vorhabenstandort besteht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan, der ein Sondergebiet sowie eine maximale Verkaufsfläche von 950 qm festsetzt. Demnach lässt sich das Vorhaben nur über die Änderung des bestehenden Bebauungsplans realisieren.

Für die städtebauliche und raumordnerische Bewertung des Vorhabens ist Folgendes festzuhalten:

Die **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** im Untersuchungsraum generieren aufgrund der leicht rückläufigen Einwohnerentwicklung zwar keine zusätzlichen Entwicklungspotenziale für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in Lehre. Demgegenüber ist jedoch die hohe Kaufkraft in der Gemeinde zu berücksichtigen.

Für den Aldi-Markt ist von einem Einzugsgebiet auszugehen, welches sich über weite Teile der Gemeinde Lehre sowie einen Teilbereich der Nachbarkommune Cremlingen erstreckt. Das **Kundenpotenzial innerhalb des Einzugsgebiets zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit in 2025** beträgt etwa 12.600 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird im Jahr der Marktwirksamkeit rd. 98,8 Mio. € betragen. Davon entfallen rd. 53,5 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Auf einer **nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche** von insgesamt rd. 5.000 qm innerhalb des für den Aldi-Markt abgegrenzten Einzugsgebiets werden aktuell rd. 34,7 Mio. € Umsatz erwirtschaftet. Die Verkaufsflächenausstattung im Einzugsgebiet liegt mit rd. 400 qm je 1.000 Einwohner auf einem unterdurchschnittlichen Niveau. Die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von rd. 65 % deutet auf erhebliche Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets hin.

Nach den Modellrechnungen ergibt sich für das Vorhaben im standortspezifischen worst-case ein **zusätzliches Umsatzpotenzial ggü. dem Status-Quo** von rd. 0,5 Mio. € im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf. Insgesamt wird der Aldi-Markt einen Umsatz von rd. 7,3 Mio. € erzielen und damit einen Marktanteil im Einzugsgebiet von rd. 12 % bezogen auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf erzielen.

Die **Umsatzumverteilungswirkungen** durch die Vorhabenrealisierung des Aldi-Markts erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs im Schnitt rd. 1 %. Die höchsten Auswirkungen sind mit rd. 1,5 % für den ZVB Ortskern Lehre zu erwarten.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Versorgung im Untersuchungsraum kann ausgeschlossen werden. **Das Vorhaben entspricht somit dem Beeinträchtigungsverbot und steht auch mit den weiteren Zielen der Raumordnung des LROP Niedersachsen (Integrationsgebot, Zentralitäts- und Kongruenzgebot) vollständig im Einklang.**

Zwar befindet sich der Vorhabenstandort außerhalb der Grenzen des im kommunalen Nahversorgungskonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs Ortskern. **Allerdings sind alle Kriterien zur Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot erfüllt.** Insbesondere steht innerhalb der städtebaulich integrierten Lage auch keine Alternativfläche zur Verfügung, auf die das Vorhaben verwiesen werden könnte. Ohne Entwicklungsperspektive steht zudem zu befürchten, dass Aldi den Standort langfristig aufgeben könnte, was ein erhebliches Defizit für die Nahversorgungssituation zur Folge hätte, welches sich nicht über den Ortskern oder im Rahmen der wohnortbezogenen Nahversorgung beseitigen lassen würde.

Gemäß des **Nahversorgungskonzepts für die Gemeinde Lehre** ist der Standort Teil des ergänzenden Nahversorgungsstandorts Berliner Straße. Der Vorhabenstandort befindet sich im grundzentralen Ortsteil Lehre und ist damit konzeptionell richtig verortet. Bei dem Vorhaben handelt es sich zudem nicht um eine Neuansiedlung, sondern um die Modernisierung und Erweiterung eines bereits bestehenden Discounters. Durch die Erweiterung wird die grundzentrale Versorgungsaufgabe des Ortsteils Lehre weiter aufgewertet und zukunftsfähig abgesichert.

Hamburg, 06.02.2024

Boris Böhm

Lukas Engling

Dr. Lademann & Partner GmbH