

**Verträglichkeitsanalyse  
für die Erweiterung eines  
Edeka Marktes  
in Lauenau,  
Coppenbrügger Landstraße 9  
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Marc Föhler  
M. Sc. Mathias Tetzlaff  
Dr. Fabian Schubert

Dortmund, 22. Oktober 2020

**Im Auftrag von:**

EKZ Lauenau GmbH & Co. KG  
ABC-Straße 45  
20354 Hamburg

**Auftragnehmer**

**STADT+HANDEL**

Stadt + Handel  
Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

Hörder Hafenstraße 11 44263 Dortmund	Tibarg 21 22459 Hamburg	Beiertheimer Allee 22 76137 Karlsruhe	Markt 9 04109 Leipzig
Fon: +49 231 8626890 Fax: +49 231 8626891	Fon: +49 40 53309646 Fax: +49 40 53309647	Fon: +49 721 14512262 Fax: +49 721 14512263	Fon: +49 341 92723942 Fax: +49 341 92723943

info@stadt-handel.de  
www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

*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.*

*Die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler, Hörder Hafestraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer. Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind im Impressum durch den Zusatz „(GbR)“ kenntlich gemacht.*

ENTWURF



## Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	ii
<b>1 Ausgangssituation und Zielsetzung</b>	<b>1</b>
<b>2 Methodik</b>	<b>3</b>
<b>3 Beschreibung Planvorhaben</b>	<b>8</b>
3.1 Mikrostandort	8
3.2 Sortimente und Verkaufsflächen	9
<b>4 Markt- und Standortanalyse</b>	<b>11</b>
4.1 Makrostandort	11
4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums	12
4.3 Angebotsanalyse	14
4.4 Nachfrageanalyse	16
4.5 Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Standortprofile)	18
4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	23
<b>5 Marktposition des Planvorhabens</b>	<b>25</b>
5.1 Zoniertes Einzugsgebiet	25
5.2 Umsatz des Bestandsobjekts	28
5.3 Umsatzprognose für das Planvorhaben (Marktanteilsmodell)	30
<b>6 Auswirkungsanalyse</b>	<b>35</b>
6.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Planvorhabens	35
6.2 Städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum	36
6.2.1 Städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in Lauenau	37
6.2.2 Städtebauliche Auswirkungen auf die weiteren zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum	40
6.3 Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben und Zielsetzungen des EHK Lauenau 2019	43
6.4 Einordnung des Vorhabens in das LROP Niedersachsen (LROP-VO 2017)	45
<b>7 Zusammenfassung der Ergebnisse</b>	<b>50</b>
<b>Anhang I</b>	
Abbildungsverzeichnis	I
Tabellenverzeichnis	II
Literatur und sonstige Quellen	III

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogeschossfläche
bspw.	beispielsweise
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
d. h.	das heißt
EW	Einwohner
EH	Einzelhandel
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
GVKF	Gesamtverkaufsfläche
i. d. R.	in der Regel
inkl.	inklusive
i. H. v.	in Höhe von
i. S.	im Sinne
IZ	Innenstadtzentrum
L	Landesstraße
LROP-VO	Landes-Raumordnungsprogramm-Verordnung
m	Meter
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
max.	maximal
Mio.	Millionen
NuG	Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel
NVS	Nahversorgungsstandort
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
p. a.	per annum
rd.	rund
S.	Seite
s.	siehe
s. o.	siehe oben
s. u.	siehe unten
siL	städtebaulich integrierte Lage
STZ	Stadtteilzentrum
u. a.	unter anderem
VG	Verwaltungsgericht
vgl.	vergleiche
v. H.	von Hundert
VKF	Verkaufsfläche
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

## 1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die EKZ Lauenau GmbH & Co. KG plant die Erweiterung des EDEKA Lebensmittelmarktes an der Coppenbrügger Landstraße 9 in Lauenau. Im Rahmen des Einzelhandelskonzepts für den Flecken Lauenau 2019<sup>1</sup> erfolgte bereits ein Konformitätscheck hinsichtlich der geplanten EDEKA Erweiterung. In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass eine Erweiterung des Planvorhabens auf 1.600 m<sup>2</sup> den Intentionen des EHK Lauenau 2019 entspricht.

Aktuell ist eine Erweiterung des EDEKA von 800 m<sup>2</sup> auf 1.934 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche (+ 1.134 m<sup>2</sup>) geplant. Am Vorhabenstandort besteht zudem aktuell eine Bäckerei mit 30 m<sup>2</sup> GVKF, welche im Zuge des Planvorhabens auf 50 m<sup>2</sup> GVKF (zzgl. rd. 100 m<sup>2</sup> Café-Bereich) erweitert werden soll. In der ersten Bauphase bleibt der bestehende EDEKA Markt erhalten und wird weiter genutzt. Bei laufendem Betrieb soll zuerst der Ersatzbau errichtet werden. Nach Fertigstellung und dem Einzug in das neue Gebäude soll der Altbau rückgebaut werden, wodurch demnach keine lebensmittelbezogene Nachnutzung der Bestandsimmobilie zu erwarten ist. Der Bestandsbetrieb sowie das Planvorhaben befinden sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Lauenau (vgl. EHK Lauenau 2019).

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 m<sup>2</sup> VKF/1.200 m<sup>2</sup> BGF). Demnach wird die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und die Konformität zum EHK Lauenau 2019 sowie zu den Zielen der LROP-VO Niedersachsen 2017 gegeben ist.

Stadt + Handel wurde angefragt, die oben aufgeführten Aspekte sowie die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit städtebaulich negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

### **Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen**

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum und/oder zentrale Versorgungsbereiche in der Kommune und Nachbarkommunen.

---

<sup>1</sup> Nachfolgend abgekürzt als EHK Lauenau 2019.

## **Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen**

- Einordnung in das EHK Lauenau 2019 (insb. Prüfung, ob das Planvorhaben auch in der aktuellen Größenordnung den Intentionen des EHK Lauenau 2019 entspricht).

## **Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen**

- Einordnung in die LROP-VO Niedersachsen 2017.

ENTWURF

## 2 Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik dargestellt.

### Angebotsanalyse

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im September 2020 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in dem untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 300 m<sup>2</sup> GVKF)<sup>2</sup>,
- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestands in dem untersuchungsrelevanten Sortiment im Haupt- und Randsortiment,

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 und BVerwG 4 C 1.16 vom November 2016 findet im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)<sup>3</sup> (= nahversorgungsrelevant gem. Sortimentsliste für den Flecken Lauenau, vgl. EHK Lauenau 2019) für untersuchungsrelevant eingeschätzt. Alle weiteren Sortimentsbereiche und Sortimente des Planvorhabens werden in einer als gering zu bezeichnenden Verkaufsflächendimensionierung projiziert (s. Kapitel 3.2). Es ist davon auszugehen, dass sich die daraus resultierenden Auswirkungen (räumliche Verteilung bzw. tangierte Betriebe) analog zu denen des zu untersuchenden Hauptsortiments Nahrungs- und Genussmittel verhalten werden, sodass diese nicht tiefergehend betrachtet werden.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

---

<sup>2</sup> Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet. Aufgrund des Betriebstyps und der Sortimentsstruktur des Planvorhabens wird das Sortiment Drogeriewaren der strukturprägenden Lebensmittelanbieter ebenfalls berücksichtigt, da es sich hier um typische Mitnahmeartikel im Zuge des Versorgungseinkaufs handelt.

<sup>3</sup> Im Folgenden als Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** bezeichnet. Der Sortimentsbereich umfasst aber immer auch die Einzelsortimente Backwaren/Konditoreiwaren, Fleischwaren, Getränke, Reformwaren und Tabakwaren.

## Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt<sup>4</sup>. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

## Umgang mit der Erweiterung des Lebensmittelmarktes

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z. T. mehr als unwesentlich steigern können. Daher ist der geschätzte Mehrumsatz des durch die Erweiterung neu strukturierten Betriebes, welcher durch die Verkaufsflächenerweiterung einerseits und die Attraktivitätssteigerung andererseits resultiert, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des neu strukturierten/erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatten Betriebes, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen, unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation, eingestellt wird. Letztlich verpflichtet dieses Vorgehen zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende Vorschädigungen etc. zu beachten sind.

## Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IFH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2019<sup>5</sup> sowie auf von dem Landesamt für Statistik Niedersachsen veröffentlichten Einwohnerzahlen (Stichtag: 30.06.2020). Die Einwohner werden auf Straßenabschnittsebene erfasst (GfK 2019).

## Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie

---

<sup>4</sup> Alle Angaben zu Kaufkraft, Umsatz und Flächenproduktivitäten in Euro sind Bruttowerte.

<sup>5</sup> Zum Zeitpunkt der Erstellung der Analyse stehen die Kaufkraftkennziffern für 2020, welche den Einfluss von COVID-19 berücksichtigen, noch nicht zur Verfügung.

Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und der LROP-VO 2017.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

## **Absatzwirtschaftliche Auswirkungen**

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Wirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist auch ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall<sup>6</sup> in die Untersuchung einzustellen.

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort;
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren;
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe;
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe;
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisse von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04;

---

<sup>6</sup> Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischerweise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Gleichzeitig können bei Umsatzumverteilungen von über 10 % im Einzelfall negative Auswirkungen fehlen. Die 10 %-Größenordnung ist insofern als „Faustformel“ zu verstehen, die sowohl unter- als auch überschritten werden kann und im Einzelfall gleichwohl aufgrund der konkreten Umstände keine schädlichen bzw. nicht unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

## **Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens**

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

## **Dynamische Wirkungsanalyse**

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Neuansiedlung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des projektierten Lebensmittelvollsortimenters mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit der vollständigen Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens vier Jahren zu rechnen (Ende 2023). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragenvolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich, die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich, die Inflationsrate sowie das Kaufverhalten der Bevölkerung auch nach Vertriebslinie (Online vs. Offline).

In den kommenden vier Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens, s. o.) ist eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung in Lauenau und im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 4.1)<sup>7</sup>.

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2023 prognostiziert (+ rd. 3,5 %). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert.

Im Zuge der mit COVID-19 verbundenen Effekte ist für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aus fachlicher Sicht folgendes festzuhalten:

- kurzfristiger deutlicher Umsatzzanstieg im stationären Einzelhandel sowie auch online (vgl. handelsdaten 2020; Lebensmittelzeitung Ausgabe 22; 05/2020);
- weiterhin geringes Marktvolumen des Onlinehandels am Gesamtmarkt und logistische Herausforderungen (Kühlkette, Mindestbestellwert);

---

<sup>7</sup> Eigene Berechnung auf Basis der Bevölkerungsprognosen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen 2020.

- tendenziell höheres Ausgabevolumen im Lebensmitteleinzelhandel (u. a. aufgrund der Einschränkungen in der Außer-Haus-Gastronomie) (vgl. Lebensmittelzeitung Ausgabe 22; 05/2020);
- Abfederung der kostenseitigen Effekte durch staatliches Eingreifen (Verschuldung).

In der Zusammenschau der eher kurz- bis mittelfristigen Effekte ist langfristig (hier: Prognose bis 2023) weiterhin von einer positiven Entwicklung der Branche auszugehen (s. Kapitel 4.4).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten, konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt<sup>8</sup>. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsraum. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.4.

---

<sup>8</sup> Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

## 3 Beschreibung Planvorhaben

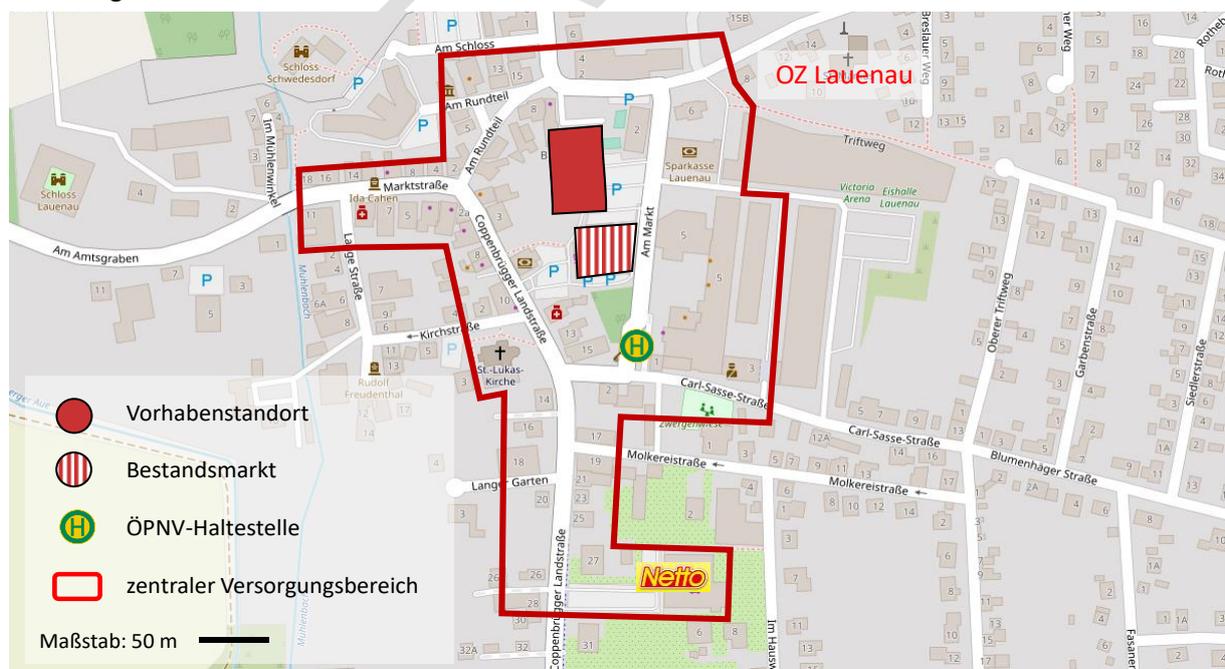
Die EKZ Lauenau GmbH & Co. KG plant die Erweiterung des EDEKA Lebensmittelmarktes an der Copenbrügger Landstraße 9 in Lauenau von aktuell 800 m<sup>2</sup> auf 1.934 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche (+ 1.134 m<sup>2</sup>). Am Vorhabenstandort besteht zudem aktuell eine Bäckerei mit 30 m<sup>2</sup> GVKF, welche im Zuge des Planvorhabens auf 50 m<sup>2</sup> GVKF (zzgl. rd. 100 m<sup>2</sup> Café-Bereich) erweitert werden soll.

In der ersten Bauphase bleibt der bestehende EDEKA Markt erhalten und wird weiter genutzt. Bei laufendem Betrieb soll zuerst der Ersatzbau errichtet werden. Nach Fertigstellung und dem Einzug in das neue Gebäude soll der Altbau rückgebaut werden, wodurch demnach keine lebensmittelbezogene Nachnutzung der Bestandsimmobilie zu erwarten ist. Der Bestandsbetrieb sowie das Planvorhaben befinden sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Lauenau.

### 3.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich im Zentrum des ZVB OZ Lauenau an der Copenbrügger Landstraße. Nördlich, westlich und südlich schließt sich überwiegend Wohnbebauung an den Vorhabenstandort an, wobei die Gebäude an der Copenbrügger Landstraße zum Teil in den Erdgeschossen durch Einzelhandel und zentrenergänzende Funktionen belegt werden. Östlich des Vorhabenstandorts schließen sich mit G&M Verpackung, Aurich oHG etc. sowie verschiedenen Gastronomiebetrieben, der Sparkasse und einem Friseur Gewerbebetriebe und zentrenergänzende Funktionen an. Zudem befinden sich östlich die Victoria Arena Lauenau und die Veranstaltungshalle Sägewerk Lauenau.

Abbildung 1: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 09/2020; ZVB-Abgrenzung: EHK Lauenau 2019; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Angesichts der Lage im Ortszentrum Lauenau ist eine gute Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes zu Fuß und mit dem Rad zu konstatieren. Der Markt verfügt perspektivisch über Fahrradstellplätze. Der Vorhabenstandort ist angesichts der Lage an der Copenbrügger Landstraße mittels MIV als gut erreichbar zu bezeichnen. Über diese besteht eine gute Anbindung in südlicher Richtung an die K 59.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „ZOB Lauenau“ in rd. 50 m fußläufiger Entfernung südlich des Vorhabenstandortes und somit in unmittelbarer Umgebung. Dort verkehren Busse verschiedener Linien in regelmäßigen Abständen. Die ÖPNV-Anbindung ist somit als sehr gut zu bezeichnen.

Der nächstgelegenen Lebensmittelmarkt ist der am südlichen Ende des ZVB Ortszentrum Lauenau gelegene Netto Lebensmitteldiscounter. Die nächsten Lebensmittelvollsortimenter sind der EDEKA-Markt in Bad Münde – Eimbeckhausen sowie der EDEKA-Markt im faktischen ZVB IZ Rodenberg.

## 3.2 Sortimente und Verkaufsflächen

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmittelmärkten in der Regel bei max. 10 % und dies ist auch vorliegend der Fall. Der Sortimentschwerpunkt des Vorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Das Flächenprogramm des Vorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar:

**Tabelle 1: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens**

Sortimentsbereich	VKF-Anteil in %	VKF <u>Bestand</u> in m <sup>2</sup>	VKF <u>Planung</u> in m <sup>2</sup>	VKF Differenz in m <sup>2</sup>
<b>EDEKA</b>				
Nahrungs- und Genussmittel	80	640	1.548	+ 908
Drogeriewaren	10	80	193	+ 113
sonstige Sortimente	10	80	193	+ 113
<b>EDEKA gesamt</b>	<b>100</b>	<b>800</b>	<b>1.934</b>	<b>+ 1.134</b>
<b>Bäckerei (zzgl. Café-Bereich auf rd. 100 m<sup>2</sup>)*</b>				
Nahrungs- und Genussmittel	100	30	50	+ 20
<b>Gesamt</b>	<b>-</b>	<b>830</b>	<b>1.984</b>	<b>+ 1.154</b>

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2020. \* Der Café-Bereich mit Bestuhlung ist nicht als Verkaufsfläche aufzufassen (gastronomische Nutzung)<sup>9</sup>.

<sup>9</sup> Laut Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 zählen Cafés oder Imbisse, Dienstleistungsbereiche usw. die in Einzelhandelsbetriebe integriert sind, also

Die Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird insgesamt 1.598 m<sup>2</sup> (+ 928 m<sup>2</sup>) betragen (inkl. Bäckerei). Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 193 m<sup>2</sup> (+ 113 m<sup>2</sup>) projiziert. Die sonstigen Sortimente werden auf 193 m<sup>2</sup> (+ 113 m<sup>2</sup>) Verkaufsfläche angeboten.

Unter sonstige Sortimente fallen eine Vielzahl unterschiedlicher Warengruppen, die im vorliegenden Fall in der Angebotsbreite und -tiefe den klassischen Randsortimenten eines Lebensmittelmarktes entsprechen (z. B. Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren, Schreibwaren, Zoobedarf - Tiernahrung und -zubehör, etc.). Folglich ist pro Einzelsortiment ein geringer Verkaufsflächenanteil und -zuwachs festzustellen. In Summe weist das Planvorhaben somit an zentrenrelevanten Sortimenten einen Verkaufsflächenanteil von deutlich unter 10 % auf.

Waren aus dem Sortiment Drogeriewaren sowie den sonstigen Sortimenten stellen üblicherweise „klassische“ Mitnahmeartikel dar und werden i. d. R. im Zuge eines regulären Versorgungseinkaufs nachgefragt. Pro Sortiment sind insbesondere aufgrund der relativ geringen Verkaufsfläche keine nennenswerten Umsätze bzw. keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum in diesen Sortimenten zu erwarten. Insofern werden die sonstigen Sortimente sowie das Sortiment Drogeriewaren im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

---

etwa auch bestuhlte Verzehrbereiche in einer Bäckerei nicht zur Verkaufsfläche. Dementsprechend werden diese Flächen nicht in die Modellberechnungen zur Herleitung einer Flächenleistung eingestellt.

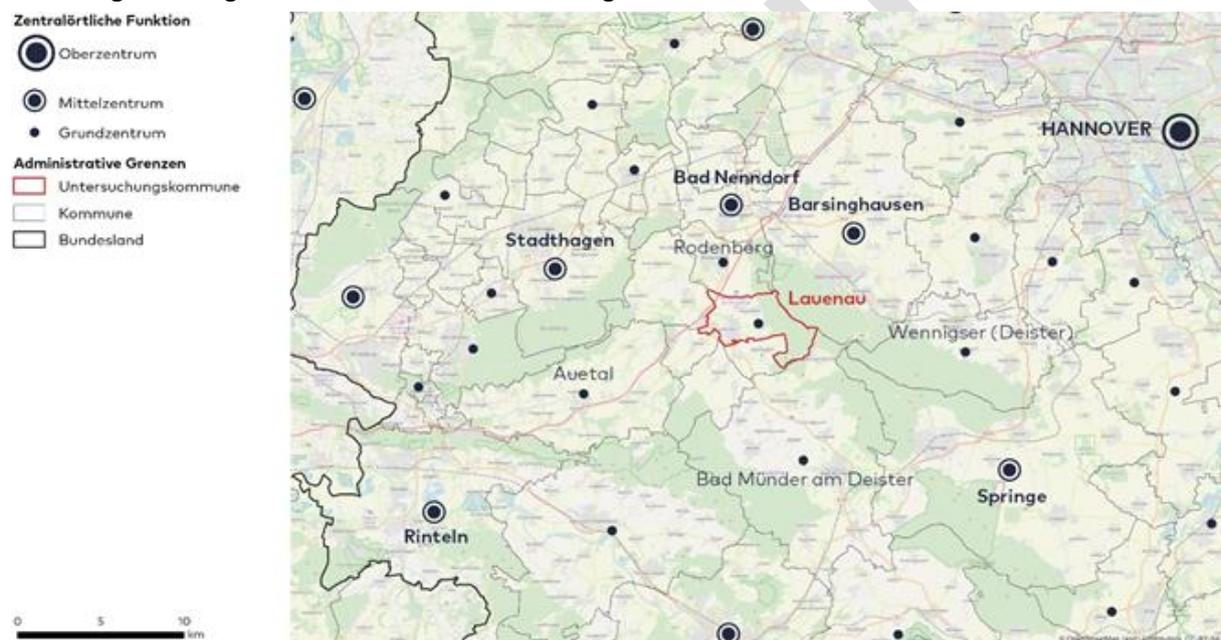
## 4 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

### 4.1 Makrostandort

Das Grundzentrum Lauenau liegt im westlichen Niedersachsen. Im Norden, Westen und Süden grenzen mit Rodenberg, Apelern, Pohle, Hülsede und Messekamp Kommunen an Lauenau an, die, wie auch Lauenau, der Samtgemeine Rodenberg angehören. Südlich befindet sich das Grundzentrum Bad Münder am Deister und östlich das Mittelzentrum Barsinghausen. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Hannover in rd. 40 km nord-östlicher Entfernung von der Kernstadt.

**Abbildung 2: Lage des Fleckens Lauenau in der Region**



Quelle: EHK Lauenau 2019

### Bevölkerung und Bevölkerungsprognose

In der Kommune Lauenau leben zum 30.06.2020 4.197 Einwohner<sup>10</sup>. Für Lauenau wird für Ende 2023 gemäß Landesamt für Statistik Niedersachsen eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung von rd. minus 3,0 % bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl prognostiziert<sup>11</sup>. Auch im Untersuchungsraum

<sup>10</sup> Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (Stichtag: 30.06.2020).

<sup>11</sup> Eigene Berechnung nach Bevölkerungsstand und -prognosen Landesamt für Statistik Niedersachsen zu den Stichtagen 30.06.2020 und 01.01.2024.

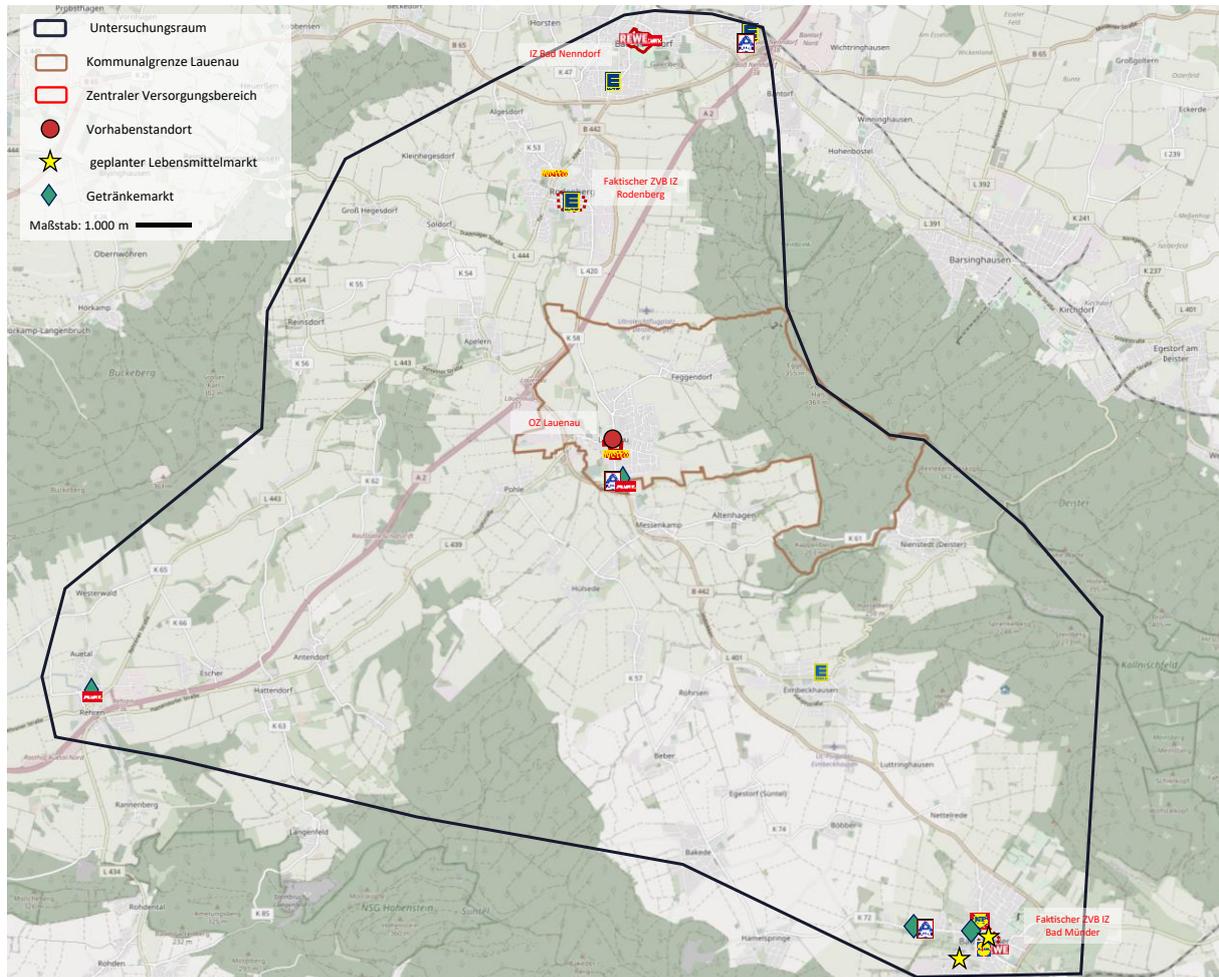
ist eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung bis 2023 von rd. minus 2,7 % zu erwarten (nach Einwohneranteilen im Untersuchungsraum gewichteter Wert).

## 4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am Einzugsgebiet des Planvorhabens, allerdings wird dieser weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Der weiter als das Einzugsgebiet (s. Kapitel 5) gefasste Untersuchungsraum stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Für die Ableitung des Untersuchungsraumes sowie des Einzugsgebietes werden die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp des Vorhabens sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel berücksichtigt. Zudem erfährt das Einzugsgebiet des Vorhabens eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren (siehe detaillierte Ausführungen in Kapitel 5.1).

**Abbildung 3: Untersuchungsraum**



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 09/2020; Abgrenzung ZVB: EHK Lauenau 2019; EHK Bad Nenndorf 2008; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Der Untersuchungsraum umfasst im Wesentlichen den Flecken Lauenau und die weiteren zur Samtgemeinde Rodenberg gehörigen Kommunen sowie in Teilen die südlichen und zentralen Siedlungsbereiche der Kommune Bad Nenndorf, die östlichen Siedlungsbereiche der Kommune Auetal und die nordwestlichen sowie zentralen Siedlungsbereiche der Kommune Bad Münde am Deister.

Aufgrund der überwiegend ländlichen Prägung des Untersuchungsraumes wird dieser insbesondere durch die Wettbewerbsstrukturen in Bad Nenndorf, Bad Münde am Deister und Auetal, welche absehbar gewisse Einzugsgebietsüberschneidungen mit dem Planvorhaben aufweisen werden, begrenzt. Eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes ist in allen Richtungen angesichts der projektierten Dimensionierung des Planvorhabens, der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen sowie aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

Im Untersuchungsraum sind vier (zum Teil faktische) zentrale Versorgungsbereiche (OZ Lauenau, faktischer ZVB IZ Rodenberg, IZ Bad Nenndorf und faktischer ZVB IZ Bad Münde) verortet.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 5 % für die Berechnungen angenommen. Somit sind 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

## 4.3 Angebotsanalyse

### Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen/Umstrukturierungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsraum. Nach telefonischen Abstimmungen mit den Kommunen Bad Münster am Deister, Samtgemeinde Rodenberg und Auetal sind diesbezüglich zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung die nachfolgend aufgeführten zu berücksichtigenden Marktveränderungen bekannt. Von der Samtgemeinde Bad Nenn-dorf wurden keine diesbezüglichen Informationen an Stadt + Handel übermittelt.

Lauenau:

- Erweiterung des NETTO Marken-Discount (Coppenbrügger Landstraße 29) auf rd. 1.200 m<sup>2</sup> GVKF.

Bad Münster am Deister:

- Erweiterung des EDEKA in Eimbeckhausen auf 1.200 m<sup>2</sup> GVKF;
- Nachnutzung des ehemaligen PENNY im faktischen ZVB IZ Bad Münster durch einen Lebensmitteldiscounter mit rd. 800 m<sup>2</sup> GVKF (Standortaufgabe erfolgte kurz nach der Bestandserhebung);
- Nachnutzung des ehemaligen ALDI Nord Standorts an der Süntelstraße. Aufgrund der bereits aktuell deutlich überdurchschnittlichen Ausstattung Bad Münders am Deister mit Lebensmitteldiscountern und Lebensmittelvollsortimentern wird hinsichtlich der Nachnutzung der Immobilie davon ausgegangen, dass diese durch keinen klassischen Lebensmittelmarkt besetzt werden kann. Im Sinne des Worst-Case wird von einer lebensmittelbezogenen Nachnutzung in Form eines Getränkemarktes, eines Fachmarktes mit einem großen Verkaufsflächenanteil an Lebensmitteln oder eines ethnischen Lebensmittelanbieters ausgegangen.

Die vorgenannten Marktveränderungen wurden im vorliegenden Gutachten als Bestand in der Angebotsanalyse berücksichtigt. Die Umsätze der weiteren Bestandsmärkte wurden in diesem Zusammenhang angepasst.

### relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum (inklusive Bestandsmarkt des Planvorhabens und vorstehender Marktveränderungen)

Im Untersuchungsraum sind elf Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Die Anbieter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen 650 und 1.200 m<sup>2</sup> und durchschnittlich rd. 950 m<sup>2</sup> VKF auf. Des Weiteren sind sechs Lebensmittelsupermärkte mit Gesamtverkaufsflächen zwischen 800 und 2.200 m<sup>2</sup> und durchschnittlich rd. 1.400 m<sup>2</sup> VKF im Untersuchungsraum angesiedelt.

Der Verbrauchermarkt EDEKA in Bad Nenndorf weist eine Gesamtverkaufsfläche von über 2.500 m<sup>2</sup> auf.

Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch vier Getränkemärkte arrondiert.

Insgesamt befinden sich zehn der 22 strukturprägenden Anbieter innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,52 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW)<sup>12</sup>. In der Kommune Lauenau ist mit rd. 0,87 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW eine deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung festzustellen. Dies ist insbesondere auf die in Lauenau angesiedelten drei Lebensmitteldiscounter zurückzuführen (im Verhältnis zu einem unterdurchschnittlich ausgestatteten Lebensmittelsupermarkt = Bestandsmarkt des Planvorhabens). Die Angebotsstrukturen in Lauenau verfügen über eine über die Gemeindegrenze hinausgehende Strahlkraft, wodurch diese auch einen nennenswerten Einwohneranteil außerhalb Lauenaus versorgen. Lauenau übernimmt somit eine Versorgungsfunktion für umliegende Kommunen.

Aktuell ist in Lauenau ein deutliches Ungleichgewicht in der Verkaufsflächenausstattung im discountierten und vollsortimentierten Lebensmittelsegment zu erkennen. Das Verhältnis der Verkaufsflächen in den Bereichen LM-Discount zu LM-Vollsortiment (Supermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser) weicht – unter Berücksichtigung eines leicht höheren Discount-Anteils in den neuen Bundesländern – mit 78 % zu 22 % deutlich vom Bundesdurchschnitt ab<sup>13</sup>. Nach Realisierung des Planvorhabens nähern sich die Werte mit bis zu 59 % zu 41 % etwas an den bundesdeutschen Durchschnitt an. Dies verdeutlicht, dass das vollsortimentierte umfassende Versorgungsangebot in Lauenau derzeit unterrepräsentiert ist.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze.

---

<sup>12</sup> **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2020: EHI; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 400 m<sup>2</sup>, inkl. Nonfood-Flächen).

<sup>13</sup> Eigene Berechnung auf Basis EHI handelsdaten aktuell 2020. Verkaufsfläche Discount: 37 %, Verkaufsfläche Supermärkte, Große Supermärkte, SB-Warenhäuser: 63 %.

**Tabelle 2: Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)**

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m <sup>2</sup>	Umsätze in Mio. Euro
Lauenau	ZVB OZ*	1.800	8,2
	sonstige Lagen	1.600	8,3
Auetal	sonstige Lagen	900	3,7
Bad Münder	faktischer ZVB IZ**	5.100	20,3
	sonstige Lagen**	2.700	12,0
Bad Nenndorf	ZVB IZ	2.100	9,7
	sonstige Lagen	4.800	24,2
Rodenberg	faktischer ZVB IZ	1.200	5,7
	sonstige Lagen	900	3,8
<b>Gesamt***</b>		<b>21.200</b>	<b>96,0</b>

Quelle: Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 09/2020; Umsatzschätzung: Eigene Berechnungen auf Basis EHI (2020), Hahn Gruppe (2020/2021); Verkaufsflächen auf 100 m<sup>2</sup> gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

\*Inkl. Bestandsmarkt EDEKA und Planvorhaben Netto.

\*\*inkl. zu beachtender Marktveränderungen.

\*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Hinsichtlich der Angebotssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist festzustellen, dass insbesondere in den (faktischen) zentralen Versorgungsbereichen jeweils mindestens ein strukturprägender Anbieter verortet ist.

## 4.4 Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Der Untersuchungsraum weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 101 (IfH 2019) auf, d.h. sie liegt nahezu im bundesdeutschen Durchschnitt (= 100). Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich im Untersuchungsraum für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ein Kaufkraftpotenzial von rd. 105,0 Mio. Euro/Jahr.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Einwohner sowie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im abgeleiteten Untersuchungsraum dar.

**Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum**

Kommune	Einwohner	Nahrungs- und Genussmittel
Lauenau	4.197	10,6
Samtgemeinde Rodenberg (ohne Lauenau)	11.805	29,3
Auetal*	2.686	6,5
Bad Nenndorf*	9.554	24,7
Bad Münder	13.893	34,0
<b>Gesamt</b>	<b>42.135</b>	<b>105,0</b>

Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis: Einwohnerzahlen auf Straßenabschnittsebene GfK (2019) und Landesamt für Statistik Niedersachsen 2020; Kaufkraft: IfH Köln (2019); Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* Teilbereiche der Kommunen (s. Untersuchungsraum, Kapitel 4.2).

Die Zentralität<sup>14</sup> im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt somit – bezogen auf den Untersuchungsraum und unter Berücksichtigung der aufgrund der oben dargelegten methodischen Vorgehensweise nicht erfassten kleinflächigen Angebotsstrukturen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche – rd. 101. Für die Kommune Lauenau ergibt sich unter Berücksichtigung der aufgrund der oben dargelegten methodischen Vorgehensweise nicht erfassten kleinflächigen Angebotsstrukturen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche eine Zentralität von 158. Es sind somit aktuell deutliche Kaufkraftzuflüsse nach Lauenau festzustellen. Dies lässt sich insbesondere auf die im Lebensmitteldiscountsegment ausgeprägte Angebotssituation in Lauenau zurückführen.

### **Berücksichtigung des sich verändernden Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)**

Unter Berücksichtigung eines Planungs- und Bauzeitraums von etwa 1 - 2 Jahren, sowie einer Zeitspanne von weiteren 1 - 2 Jahren bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2023 abgebildet.

Folgende Einflussfaktoren sind hierbei von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2023;
- Entwicklungsdynamik der Branchen Nahrungs- und Genussmittel;
- Entwicklung des Onlineanteils.

<sup>14</sup> Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

Für Lauenau wird für Ende 2023 gemäß Landesamt für Statistik Niedersachsen eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung von rd. minus 3,0 % bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl prognostiziert<sup>15</sup>. Auch im Untersuchungsraum ist eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung bis 2023 von rd. minus 2,7 % zu erwarten.

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und das Sortiment Drogeriewaren wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2023 prognostiziert. Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert. Bis zum Prognosejahr lässt sich eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren von + rd. 3,5 % ableiten.

In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 0,7 % bzw. rd. 0,7 Mio. Euro auf rd. 105,8 Mio. Euro.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.4) wird davon ausgegangen, dass sich die zusätzliche sortimentspezifische Kaufkraft gewichtet nach den Bestandsumsätzen auf die Bestandsbetriebe aufteilt, so dass die Betriebe perspektivisch höhere Flächenproduktivitäten und Bestandsumsätze erzielen werden.

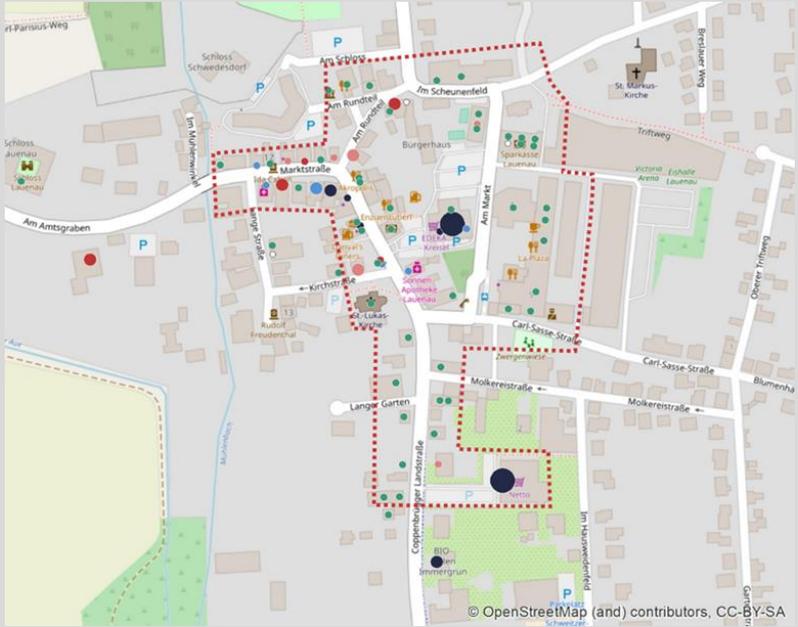
#### **4.5 Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Standortprofile)**

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen tangierten zentralen Versorgungsbereiche. Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf die EHK der Kommunen Lauenau 2019 und Bad Nenndorf 2008 sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. In Kommunen ohne Einzelhandelskonzepten wurden faktische Zentrale Versorgungsbereiche identifiziert. Die exakte Abgrenzung der ZVB ist im Zuge eines Einzelhandelskonzepts vorzunehmen. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.2 dargestellten Untersuchungsraumes. Nachfolgend werden die städtebaulichen Analysen mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

---

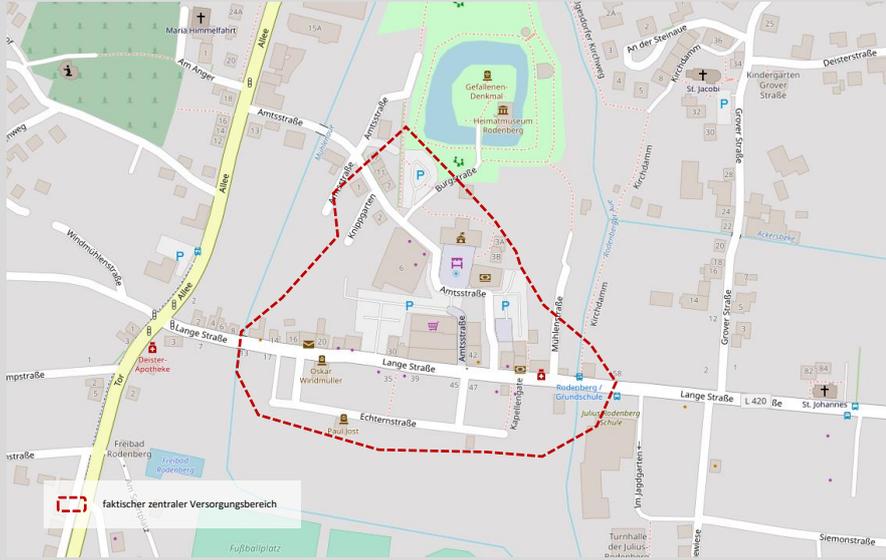
<sup>15</sup> Eigene Berechnungen nach Bevölkerungsstand und Bevölkerungsprognosen Landesamt für Statistik Niedersachsen zu den Stichtagen 30.06.2020 und 01.01.2024.

**Tabelle 4: Steckbrief ZVB OZ Lauenau**

Zentraler Versorgungsbereich OZ Lauenau	
<b>Lage</b>	
Verortung	Lauenau, Hauptort
Ausdehnung	Der ZVB umfasst sowohl die Bereiche entlang der Straßen Am Rundteil, Am Markt so-wie der Copenbrügger Landstraße als auch den Bereich innerhalb dieser drei Straßen. Im Nor-den erstreckt sich der ZVB bis einschließlich der Straße Im Scheunefeld. Im Sü-den schließt der ZVB den NETTO Marken-Discount mit ein.
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des ZVB ist vorrangig geprägt durch Waren aus dem Sortiments-be-reich Nahrungs- und Genussmittel. Ergänzt wird dieses Angebot durch Waren des sonstigen kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen Bedarfsbereiches.
rel. Magnetbetriebe	EDEKA, NETTO Marken-Discount
<b>Verkehrliche Einordnung</b>	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB ist für den motorisierten Individualverkehr über die Copenbrügger Landstraße und die Pohler Straße an die B 442 und die A 2 angebunden
ÖPNV	Der ZVB ist u. a. über den Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) an den ÖPNV angebunden.
<b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>	
Organisationsstruktur	Der ZVB ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz entlang der Copenbrügger Land-straße organisiert
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Flecken Lauenau sowie die umliegenden Kommunen.
ZVB-Abgrenzung (Veränderungen im dargestell-ten Einzelhandelsbesatz möglich)	 <p>Quelle: EHK Lauenau 2019.</p>

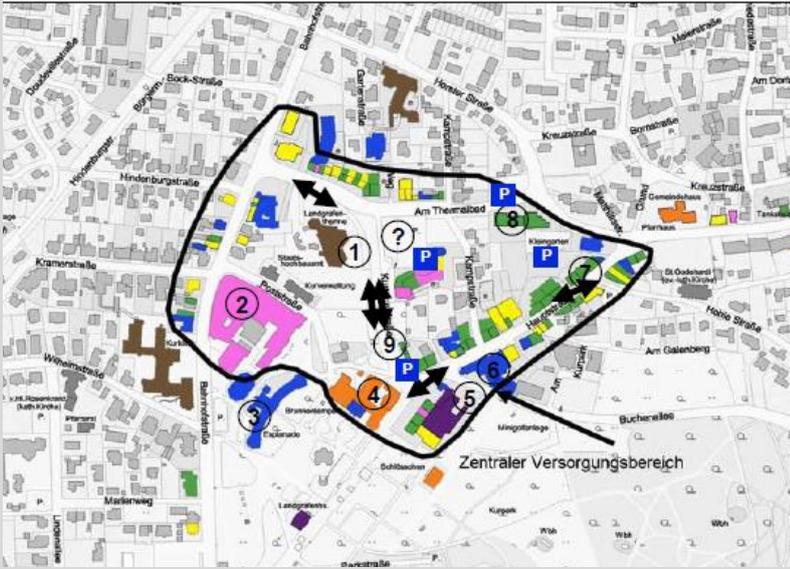
Quelle: EHK Lauenau 2019.

**Tabelle 5: Steckbrief faktischer ZVB IZ Rodenberg**

faktischer ZVB IZ Rodenberg	
<b>Lage</b>	
Verortung	Rodenberg, Hauptort
Ausdehnung	Der ZVB umfasst sowohl die Bereiche entlang der Amtsstraße und Lange Straße als auch die Bereiche innerhalb dieser zwei Straßen.
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des ZVB ist vorrangig geprägt durch Waren aus dem Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Ergänzt wird dieses Angebot durch Waren des sonstigen kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen Bedarfsbereiches (bspw. ROSSMANN, Ernstings, Euronics) sowie durch verschiedene zentrenergänzende Funktionen.
rel. Magnetbetriebe	EDEKA
<b>Verkehrliche Einordnung</b>	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB ist für den motorisierten Individualverkehr über die Lange Straße bzw. die Tor Allee an die B 442 und die A 2 angebunden
ÖPNV	Der ZVB ist u. a. über die Haltestelle Rodenberg Grundschule an den ÖPNV angebunden.
<b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>	
Organisationsstruktur	Der ZVB ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz entlang der Lange Straße und der Amtsstraße organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für Rodenberg.
ZVB-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 <p>Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.</p>

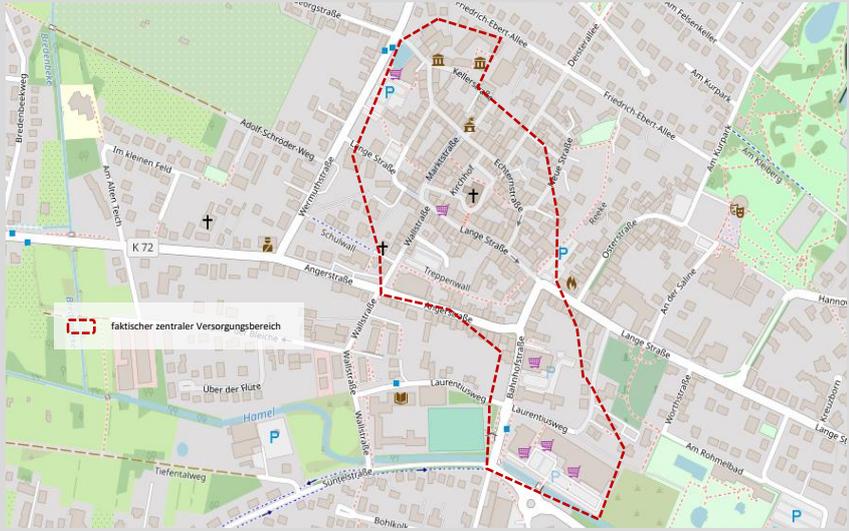
Quelle: Eigene Darstellung nach Bestandserhebung 09/2020.

**Tabelle 6: Steckbrief ZVB Bad Nenndorf**

Zentraler Versorgungsbereich Bad Nenndorf	
<b>Lage</b>	
Verortung	Bad Nenndorf, Hauptort
Ausdehnung	Der ZVB umfasst die Bereiche entlang der Straßen Kurhausstraße, Hauptstraße, Poststraße und Bahnhofstraße sowie die Bereiche innerhalb dieser vier Straßen. Im Norden erstreckt sich der ZVB bis einschließlich der Straße Am Thermalbad. Im Süden schließt der ZVB den Bereich der Poststraße mit ein.
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des ZVB ist vorrangig geprägt durch Waren aus dem Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Ergänzt wird dieses Angebot durch Waren des sonstigen kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen Bedarfsbereiches (bspw. ROSSMANN, Bekleidungsfachgeschäfte, NKD, Dänisches Bettenlager) sowie durch verschiedene zentrenergänzende Funktionen.
rel. Magnetbetriebe	REWE, PENNY
<b>Verkehrliche Einordnung</b>	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB ist für den motorisierten Individualverkehr über die Bahnhofstraße/Rodenberger Allee und die Hauptstraße bzw. über die Landwehrstraße an die B 442/B 65 und die A 2 angebunden.
ÖPNV	Der ZVB ist über die Haltestelle Bad Nenndorf Am Thermalbad an den ÖPNV angebunden.
<b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>	
Organisationsstruktur	Der ZVB ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz entlang der Hauptstraße organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für Bad Nenndorf sowie die umliegenden Kommunen.
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: EHK Bad Nenndorf 2008</p>

Quelle: Eigene Darstellung nach Bestandserhebung 09/2020 und EHK Bad Nenndorf 2008.

**Tabelle 7: Steckbrief faktischer ZVB IZ Bad Münders**

faktischer Zentraler Versorgungsbereich Bad Münders	
<b>Lage</b>	
Verortung	Bad Münders, Hauptort
Ausdehnung	Der ZVB umfasst sowohl die Bereiche entlang der Straßen Echternstraße, Lange Straße, Angerstraße und Wallstraße als auch die Bereiche innerhalb dieser vier Straßen. Im Norden erstreckt sich der ZVB bis einschließlich Kellerstraße. Im Süden schließt der ZVB die Straße am Am Rohmel-Center mit ein.
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des ZVB ist vorrangig geprägt durch Waren aus dem Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Ergänzt wird dieses Angebot durch Waren des sonstigen kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen Bedarfsbereiches (bspw. ROSSMANN, KIK, Takko, Ernstings sowie verschiedene Fachgeschäfte) und vielfältige zentrenergänzende Funktionen.
rel. Magnetbetriebe	NP, LIDL, REWE, PENNY (aktuell Leerstand – Neubelegung durch Lebensmitteldiscounter geplant), Getränke Quelle.
<b>Verkehrliche Einordnung</b>	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB ist für den motorisierten Individualverkehr über die Süntelstraße und die Lange Straße an die B 442 angebunden.
ÖPNV	Der ZVB ist über die Haltestellen Feuerteich und Bad Münders Verbrauchermarkt an den ÖPNV angeschlossen.
<b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>	
Organisationsstruktur	Der ZVB weist zwei Einzelhandelskonzentrationen auf. Zum einen im Bereich der Straße Am Rohmel-Center (überwiegend Fachmärkte) sowie im Bereich der Marktstraße/Lange Straße, Obertorstraße (überwiegende Fachgeschäfte und ZeF).
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für Bad Münders sowie die umliegenden Kommunen.
ZVB-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 <p>Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.</p>

Quelle: Eigene Darstellung nach Bestandserhebung 09/2020.

## 4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind die folgenden räumlichen, quantitativen und qualitativen Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Aus nahversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht ist die Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten im Untersuchungsraum aktuell als überwiegend polyzentral organisiert einzustufen. Eine überwiegend flächendeckende Nahversorgung besteht insbesondere in den Kernorten der Grundzentren des Untersuchungsraumes. Die weiteren Ortsteile bzw. Kommunen der Samtgemeinden werden aufgrund der ländlichen Prägung des Untersuchungsraumes über die strukturprägenden Anbieter der Grundzentren mitversorgt, wodurch dem Planvorhaben eine wichtige Funktion in der räumlichen Nahversorgung zukommt.
- Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des ZVB Ortszentrum Lauenau und ist überwiegend von Wohnbebauung umgeben. Der EDEKA profitiert aktuell sowie perspektivisch von Kopplungsbeziehungen mit dem im Ortszentrum angesiedelten Netto sowie den weiteren Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen.
- Angesichts der Lage im Ortszentrum ist eine gute Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes zu Fuß und mit dem Rad zu konstatieren. Der Markt verfügt perspektivisch zudem über Fahrradstellplätze. Der Vorhabenstandort ist angesichts der Lagen an der Coppenbrügger Landstraße mittels MIV als gut erreichbar zu bezeichnen. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „ZOB Lauenau“ in rd. 50 m fußläufiger Entfernung südlich des Vorhabenstandortes. Die MIV- und ÖPNV-Anbindung ist somit als gut bzw. sehr gut zu bezeichnen.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,52 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW). In der Kommune Lauenau ist mit rd. 0,87 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW eine deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung festzustellen. Dies ist insbesondere auf die in Lauenau angesiedelten drei Lebensmitteldiscounter zurückzuführen. Die Angebotsstrukturen in Lauenau verfügen über eine über die Gemeindegrenze hinausgehende Strahlkraft, wodurch diese auch einen nennenswerten Einwohneranteil außerhalb Lauenaus versorgen. Lauenau übernimmt somit eine Versorgungsfunktion für umliegende Kommunen.
- Aktuell ist in Lauenau ein deutliches Ungleichgewicht in der Verkaufsflächenausstattung im discountierten und vollsortimentierten Lebensmittelsegment zu erkennen. Das Verhältnis der Verkaufsflächen in den Bereichen LM-Discount zu LM-Vollsortiment (Supermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser) weicht – unter Berücksichtigung eines leicht höheren Discount-Anteils in den neuen Bundesländern – mit 78 % zu 22 % deutlich vom Bundesdurchschnitt ab. Nach Realisierung des Planvorhabens nähern sich die Werte mit bis zu 59 % zu 41 % etwas an den bundesdeutschen Durchschnitt an. Dies verdeutlicht, dass das vollsortimentierte umfassende Versorgungsangebot in Lauenau derzeit unterrepräsentiert ist.

# STADT+HANDEL

- Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt rd. 101. Für die Kommune Lauenau ergibt sich eine Zentralität von 158. Es sind somit aktuell deutliche Kaufkraftzuflüsse nach Lauenau festzustellen. Dies lässt sich insbesondere auf die im Lebensmitteldiscountsegment ausgeprägte Angebotssituation in Lauenau zurückführen.
- Für den Untersuchungsraum ergibt sich eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 0,7 % bzw. rd. 0,7 Mio. Euro auf rd. 105,8 Mio. Euro. Somit sind lediglich geringe Potenziale zur Ausweitung des quantitativen Angebots im Untersuchungsraum gegeben.
- Im Hinblick auf mögliche Auswirkungen ist relevant: acht der 17 strukturprägenden Wettbewerber im Untersuchungsraum (hier: klassische Lebensmittelmärkte ohne Bestandmarkt des Planvorhabens) sind in zentralen Versorgungsbereichen verortet. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich für strukturprägende Wettbewerber im näheren Umfeld des Planvorhabens sowie insbesondere für die nächstgelegenen systemgleichen Lebensmittelvollsortimenter ergeben werden.

## 5 Marktposition des Planvorhabens

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Abgrenzung des Einzugsgebietes sowie die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

### 5.1 Zoniertes Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus dem über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereiche ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen. Diese Gebiete sind nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen. Ergänzend ist anzuführen, dass der Standort angesichts der Lage in der Innenstadt einen relativ hohen Streukundenanteil von außerhalb des originären Einzugsgebietes aufweisen wird (v. a. Innenstadtbesucher).

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u.a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die perspektivischen Kopplungsbeziehungen am Vorhabenstandort (insb. gesamtstädtische Ausstrahlungskraft der Innenstadt);
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung (polyzentrale Struktur);
- die administrative Gliederung innerhalb des Untersuchungsraumes.

Das Einzugsgebiet des Planvorhabens lässt sich anhand der Wettbewerbsstrukturen und der siedlungs-räumlichen Gegebenheiten in drei übergeordnete Zonen unterteilen.

**Zone I (= Nahbereich i. S. LROP-VO Niedersachsen 2017)** umfasst unter Berücksichtigung der nachfolgenden Aspekte die Siedlungsbereiche des Kernortes Lauenau, welche über eine gute fußläufige Erreichbarkeit zum Vorhabenstandort verfügen (bis zu 1.000 m fußläufige Entfernung):

- Der Vorhabenstandort liegt im Zentrum des Kernortes Lauenau im ZVB Ortszentrum Lauenau und grenzt unmittelbar westlich an die Copenbrügger Landstraße an. Das Standortumfeld ist

überwiegend durch Wohngebäude, Einzelhandels- und Gewerbebetriebe sowie zentrenergänzende Funktionen geprägt.

- Der Vorhabenstandort weist eine gute fußläufige Erreichbarkeit aus dem umliegenden Siedlungsbereich wie auch eine gute verkehrliche Anbindung für Fahrradfahrer sowie für den ÖPNV und den MIV auf.
- Im ZVB Ortszentrum Lauenau ist neben dem Planvorhaben ein Netto Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Südlich des Ortszentrums befinden sich mit ALDI Nord und PENNY zwei weitere Lebensmitteldiscounter. Da die Angebotsstrukturen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel somit v. a. discountlastig geprägt sind, wird Zone I nicht durch die zum Teil im bzw. am Rande von Zone I gelegenen Lebensmitteldiscounter eingeschränkt.
- In Zone I ist absehbar die stärkste Marktdurchdringung des EDEKA zu erwarten.
- In Zone I leben perspektivisch 3.281 Einwohner<sup>16</sup>.

**Zone II** umfasst sämtliche Siedlungsbereiche innerhalb des Kommunalgebietes des Fleckens Lauenau sowie die zur Samtgemeinde Rodenberg zugehörigen Gemeinden Hülsede, Messekamp und Pohle, die östlichen und südlichen Siedlungsbereiche der Kommune Apelern (Samtgemeinde Rodenberg) sowie die östlichen Siedlungsgebiete der Gemeinde Auetal.

- Die Siedlungsbereiche in Zone II verfügen über keine eigenen nennenswerten Nahversorgungsstrukturen und werden durch die Angebotsstrukturen in Lauenau mitversorgt. Der Vorhabenstandort ist aus allen Bereichen von Zone II gut erreichbar.
- Die peripheren Siedlungsbereiche befinden sich bereits auch in den Einzugsgebieten weiterer Wettbewerber im Untersuchungsraum.
- Aufgrund der überörtlichen Wettbewerbsstrukturen in Verbindung mit zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen in Zone II ist mit einer geringeren Marktdurchdringung durch das Vorhaben als in den Zone I zu rechnen.
- In Zone II leben perspektivisch 5.801 Einwohner<sup>17</sup>.
- Zur späteren Einordnung des Planvorhabens gemäß des Kongruenzgebots erfolgt eine Unterteilung von Zone II in Zone IIa und Zone IIb. Zone IIa beinhaltet insbesondere die Siedlungsbereiche, welche dem Grundzentrum Lauenau hinsichtlich dessen grundzentralen Verflechtungsbereichs zuzuordnen sind (Zone IIa = grundzentraler Verflechtungsbereich Lauenau). Dies sind aufgrund der räumlichen Verortung der Kommune im Süden der Samtgemeinde Rodenberg sowie der verkehrlichen Erreichbarkeit die Kommunen Lauenau, Pohle,

---

<sup>16</sup> Prognosehorizont 2023: Eigene Berechnungen auf Basis Statistisches Landesamt Niedersachsen (Stand 30.06.2020 und GFK 2019).

<sup>17</sup> Prognosehorizont 2023: Eigene Berechnungen auf Basis Statistisches Landesamt Niedersachsen (Stand 30.06.2020 und GFK 2019).

Hülsede und Messekamp. Bezüglich des Kernorts von Apelern ist aufgrund seiner Lage zwischen den Grundzentren Rodenberg und Lauenau eine Überschneidung der grundzentralen Verflechtungsbereiche beider Grundzentren anzunehmen. Die Einwohner des Kernortes Apelern werden daher zu 50 % zu Zone IIa und zu 50 % zu Zone IIb zugeordnet.

**Zone III** umfasst die westlichen Siedlungsbereiche der Kommune Apelern (Samtgemeinde Rodenberg), weitere östliche Siedlungsgebiete der Gemeinde Auetal sowie nördliche Siedlungsbereiche der Stadt Bad Münder am Deister.

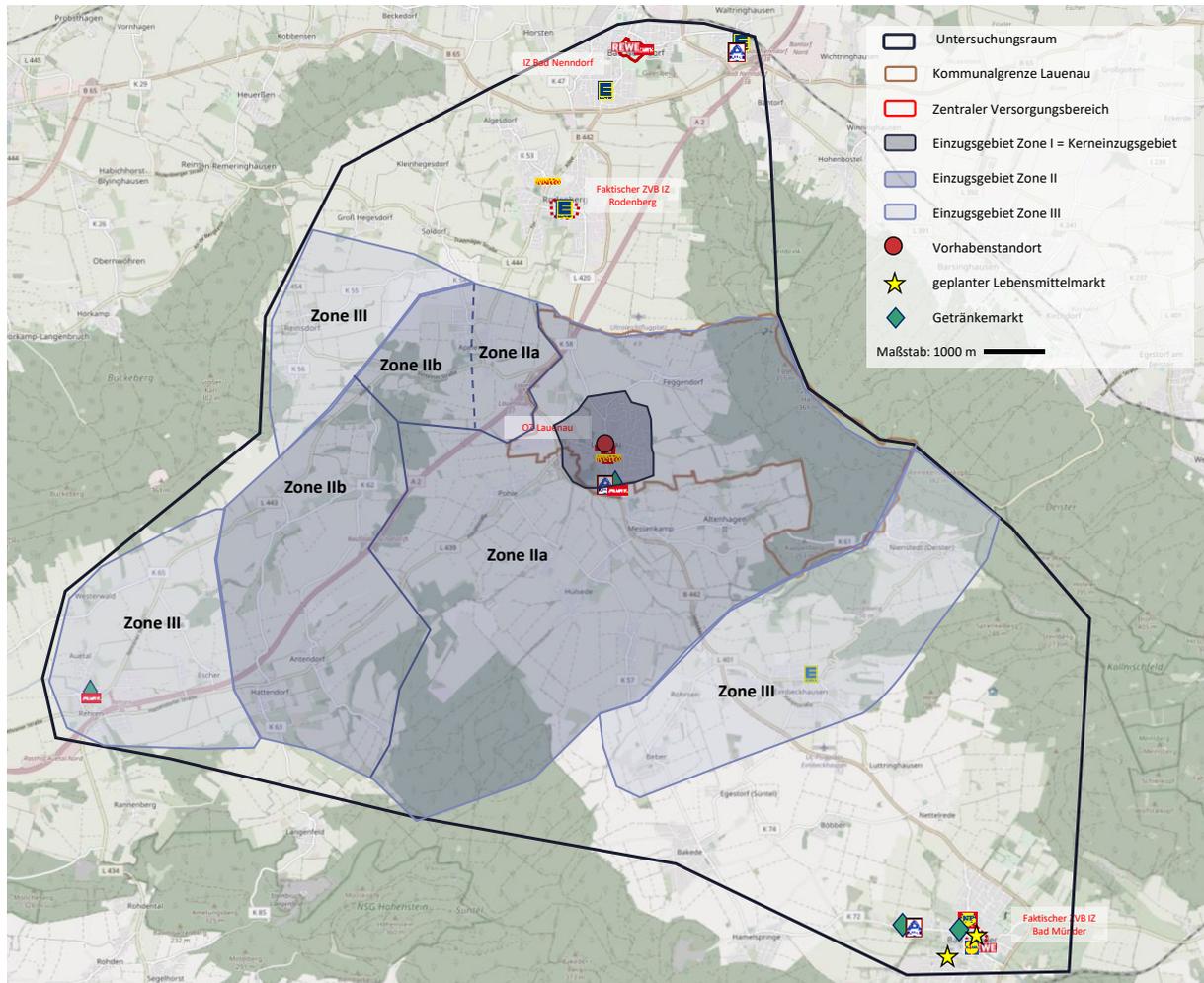
- Die genannten Siedlungsbereiche weisen über die L 443 bzw. die A 2/L 439 bzw. die B 442 eine gute Anbindung an den Vorhabenstandort auf.
- Im Stadtteil Eimbeckhausen der Stadt Bad Münder am Deister befindet sich mit EDEKA ein systemgleicher Wettbewerber. Es ist dennoch anzunehmen, dass Eimbeckhausen zum Einzugsgebiet des Planvorhabens zu zählen ist, da der Markt in Eimbeckhausen (auch nach der geplanten Erweiterung) eine deutlich geringere Verkaufsfläche als das Planvorhaben aufweisen wird und zudem nicht über die Kopplungsvorteile des Planvorhabens mit den Lebensmitteldiscountern im Umfeld sowie den weiteren Einzelhandelsbetrieben und zentrergänzenden Funktionen des ZVB OZ Lauenau verfügt.
- Im Ortsteil Rehren der Kommune Auetal ist mit PENNY ein strukturprägender Lebensmittelmarkt angesiedelt. PENNY weicht in seiner Betriebsform als Lebensmitteldiscounter von der Betriebsform des Planvorhabens als Lebensmittelvollsortimenter ab. Es ist daher davon auszugehen, dass auch Rehren zum Einzugsgebiet Zone III des Planvorhabens gehört.
- Grundsätzlich ist für Zone III davon auszugehen, dass die dortige Bevölkerung in Teilen durch die vorhandenen Angebotsstrukturen in Eimbeckhausen und Rehren bzw. die außerhalb von Zone III liegenden Wettbewerber versorgt wird. In Verbindung mit zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen ist in Zone III daher von der geringsten Marktdurchdringung durch das Vorhaben auszugehen.
- In Zone III leben perspektivisch 6.189 Einwohner<sup>18</sup>.

Die folgende Abbildung stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in drei Zonen) dar.

---

<sup>18</sup> Prognosehorizont 2023: Eigene Berechnungen auf Basis Statistisches Landesamt Niedersachsen (Stand 30.06.2020 und GFK 2019).

Abbildung 4: Zoniertes Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzungen: EHK Lauenau 2019, EHK Bad Nenndorf 2008 sowie Bestandserhebung 09/2020.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über das Einzugsgebiet hinausgehenden Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 5 % des Zonenumsatzes für die Berechnungen des Marktanteilskonzepts angenommen.

## 5.2 Umsatz des Bestandsobjekts

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die derzeitige Flächenproduktivität des Bestandsmarktes abgeleitet.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität des Betreibers EDEKA beträgt rd. 4.450 Euro/m<sup>2</sup> VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.258 m<sup>2</sup> <sup>19</sup>.

<sup>19</sup> Quelle: Hahn Retail Estate Report 2020/2021.

Auf dieser Basis lässt sich anhand folgender Faktoren eine zu erwartende Flächenproduktivität des Bestandsmarktes EDEKA ableiten.

## **Nachfrageseitige Faktoren**

- Der Untersuchungsraum weist ein nahezu durchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 101; vgl. IfH 2019).

Im unmittelbaren Einzugsgebiet des Bestandsmarktes EDEKA ist ein nahezu durchschnittliches Kaufkraftniveau festzustellen. Da dieses nahezu dem Bundesdurchschnitt entspricht, ist von keinem nennenswerten Effekt auf die Flächenproduktivität des Bestandsmarktes im Vergleich zur durchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers EDEKA in Deutschland auszugehen.



## **Angebotsseitige Faktoren**

- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist im Untersuchungsraum aktuell als überdurchschnittlich (rd. 0,52 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW) und in der Kommune Lauenau als deutlich überdurchschnittlich (rd. 0,87 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW) einzustufen. Dies wird insbesondere durch die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im discountierten Segment bedingt (rd. 0,68 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW im Vergleich zu 0,15 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW im Bundesdurchschnitt).
- Während der Untersuchungsraum eine nahezu durchschnittliche Zentralität von 101 aufweist, wird in Lauenau mit 158 eine deutlich überdurchschnittliche Zentralität ersichtlich. Es sind somit aktuell deutlich Kaufkraftzuflüsse nach Lauenau festzustellen. Dies lässt sich insbesondere auf die im Lebensmitteldiscountsegment ausgeprägte Angebotssituation in Lauenau zurückführen.
- Da die Angebotssituation vor allem durch discountiertes Angebot geprägt ist und EDEKA den einzigen Vollsortimenter in Lauenau sowie im Einzugsgebiet Zone II darstellt, ist die Wettbewerbssituation etwas zu relativieren.

Anhand der überdurchschnittlichen bzw. deutlich überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung sowie der überdurchschnittlichen Zentralität in Lauenau wird eine ausgeprägte Wettbewerbssituation insbesondere in Lauenau ersichtlich. Da die Angebotssituation vor allem durch discountiertes Angebot geprägt ist und EDEKA den einzigen Vollsortimenter in Lauenau sowie im Einzugsgebiet Zone II darstellt, ist die Wettbewerbssituation etwas zu relativieren.



Insgesamt ist ein leicht negativer Effekt auf die Flächenproduktivität des Bestandsmarktes im Vergleich zur bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers EDEKA anzunehmen.

## **Mikrostandort**

- Angesichts der Lage im Ortszentrum ist eine gute Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes zu Fuß und mit dem Rad zu konstatieren.
- Der Standort weist eine gute MIV- und eine gute bzw. sehr gute ÖPNV-Anbindung auf.
- Die Bestandsmarkt EDEKA ist in den bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert.
- Der EDEKA-Markt befindet sich innerhalb des ZVB Ortszentrum Lauenau und ist in die umliegenden Siedlungsbereiche eingebettet (Mantelbevölkerung). Der EDEKA profitiert aktuell sowie perspektivisch von Kopplungsbeziehungen mit dem im Ortszentrum angesiedelten Lebensmitteldiscounter Netto sowie den weiteren Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen. Zudem stellt EDEKA den für einen Großteil der Bevölkerung Lauenaus nächstgelegenen Nahversorger dar.

Eine gute MIV- und eine ortsübliche ÖPNV- Anbindung entsprechen grundsätzlichen Standortanforderungen von Lebensmittelmärkten. Bedingt durch die besondere Versorgungsfunktion des Marktes, seiner gut eingebetteten Lage (Mantelbevölkerung) und den anzunehmenden Kopplungsbeziehungen, ist von einer überdurchschnittlichen Lagegunst des EDEKA auszugehen.



**Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb EDEKA eine Flächenproduktivität erzielt, die leicht über dem Bundesdurchschnitt des Betreibers liegt. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit 4.600 Euro/m<sup>2</sup> VKF pro Jahr für den Lebensvollsortimenter angenommen.**

## **5.3 Umsatzprognose für das Planvorhaben (Marktanteilsmodell)**

Durch die vorgesehene Erweiterung bzw. den Abriss und Neubau wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des EDEKA kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Planvorhabens anhand eines Marktanteilskonzeptes berücksichtigt diese Veränderungen in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Beachtung der Erweiterung des EDEKA-Marktes um 1.134 m<sup>2</sup> und der damit einhergehenden gesteigerten Gesamtattraktivität des Betriebs und dessen Umsatzrelevanz. Hieraus ergibt sich zu dem Bestandsbetrieb sodann eine ableitbare, veränderte Flächenproduktivität.

- Es wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen die Marktwirksamkeit des Planvorhabens bzw. dessen Umsatz nicht.
- Mit einer Erweiterung werden insb. auch breitere Gänge und übersichtlichere Sortimentspräsentationen realisiert, woraus ein höherer Flächenbedarf je Sortiment resultiert.

- Durch die vorgesehene deutliche Verkaufsflächenerweiterung des Planvorhabens wird es zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebots-präsentation) kommen. Diese Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen die Marktwirksamkeit des Planvorhabens bzw. dessen Umsatz positiv.
- Somit ist von einer deutlich höheren Marktdurchdringung im Einzugsgebiet des Planvorhabens (vgl. Kapitel 5.1) auszugehen. Eine nennenswerte Ausweitung des Einzugsgebietes durch die Erweiterung ist aufgrund der bestehenden Wettbewerbsstrukturen (sowie der geplanten Erweiterungen/Ansiedlungen insbesondere in Bad Münden am Deister), der überwiegend ländlichen Prägung des Untersuchungsraumes sowie aufgrund des bereits für den Bestandsbetrieb abgeleiteten weiträumigen Einzugsgebiets nicht anzunehmen.

Bei dem Planvorhaben EDEKA handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment. Der Sortimentsschwerpunkt des Marktes liegt im nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel (80 % der VKF). Folglich werden nachfolgend die erzielbaren Marktanteile des EDEKA im nahversorgungsrelevanten Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke) in den einzelnen Zonen des Einzugsgebiets dargestellt.

Im Einzugsgebiet (Zonen I – III) des Planvorhabens leben perspektivisch 15.271 Einwohner<sup>20</sup>.

Der Flecken Lauenau weist mit rd. 102 eine leicht überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer (IfH 2019) auf. Pro Einwohner des Einzugsbereichs beträgt die durchschnittliche Kaufkraft für das nahversorgungsrelevante Kernsortiment des Planvorhabens Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) rd. 2.609 Euro per anno (2023, Eigene Berechnungen auf Basis Landesamt für Statistik Niedersachsen 2020 und IfH 2019).

Unter Berücksichtigung der Ausführungen zu den Zonen und den Wettbewerbsstrukturen im zonierten Einzugsgebiet (vgl. Kapitel 5.1) ergeben sich in der Zusammenschau der angeführten Aspekte folgende Marktanteile für die Planvorhaben EDEKA:

#### **EDEKA:**

- Zone I: Marktanteil rd. 34 %;
- Zone II: Marktanteil rd. 14 %;
- Zone III: Marktanteil rd. 4 %.

Für das Planvorhaben ist aufgrund der Verkehrslage und der Erreichbarkeit sowie der Bedeutung als Lebensmittelvollsortimenter und dessen überdurchschnittlicher Dimensionierung mit einem zusätzlichen diffusen Umsatzzufluss von außerhalb des direkten Einzugsgebiets (Zone I - III) in den weiteren

---

<sup>20</sup> Eigene Berechnungen auf Landesamt für Statistik Niedersachsen (Stand 31.12.2023) sowie GfK 2019.

Bereichen des Untersuchungsraumes auszugehen. Dieser Umsatzanteil wird mit rd. 10 % des Zonenumsatzes für die Berechnungen angenommen.

Somit stellen sich für das Planvorhaben die Kaufkraft, Marktanteile und Umsatzprognose nach Zonen des Einzugsgebiets wie folgt dar:

**Tabelle 8: Marktanteile und Umsatzprognose des EDEKA im nahversorgungsrelevanten Kernsortiment (Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke))**

Einzugsgebiet	Einwohner (Prognose 2023)	Kaufkraft in Mio. Euro*	Marktanteil in %	Umsatzprognose in Mio. Euro*
Zone I	3.281	8,6	34	2,9
Zone IIa	4.067	10,5	14	1,5
Zone IIb	1.734	4,5	14	0,6
Zone III	6.189	15,6	4	0,6
<i>Streuzufluss i. H. v. 10 % des Zonenumsatzes</i>		-		0,6
<b>GESAMT</b>	<b>15.271</b>	<b>39,1</b>	<b>-</b>	<b>6,2</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH 2019; Einwohnerzahlen: Eigene Berechnungen auf Basis Landesamt für Statistik Niedersachsen, Stand: 31.12.2023, nur Hauptwohnsitz. Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet, \*Differenzen zu Gesamtsummen rundungsbedingt möglich.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Rahmenbedingungen und Annahmen ergibt sich somit eine auf den nahversorgungsrelevanten Kernsortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) bezogene Umsatzprognose für das Planvorhaben i. H. v. rd. 6,2 Mio. Euro per anno (inkl. Streuzufluss). Dies entspricht einer Flächenproduktivität von rd. **4.000 Euro/m<sup>2</sup> VKF**. Im Sinne eines realitätsnahen Worst Case-Ansatzes, wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von **rd. 4.200 Euro/m<sup>2</sup> VKF** angenommen.

Aus Zone I des Einzugsgebiets des Planvorhabens – dem fußläufigen Einzugsgebiet des Planvorhabens – werden rd. 47 % des Vorhabenumsatzes und in Zone IIa rd. 24 % des Vorhabenumsatzes im Kernsortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) generiert.

Das Marktanteilsmodell wurde für das Hauptsortiment des Planvorhabens (Nahrungs- und Genussmittel) erstellt. Dieses Sortiment belegt 80 % bzw. 1.548 m<sup>2</sup> der Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens (vgl. Kapitel 3.2). Folglich stellt dieses Sortiment eindeutig den Angebotsschwerpunkt des Planvorhabens dar. Aufgrund der geplanten sortimentspezifischen Verkaufsflächenausprägung der weiteren Sortimente des Planvorhabens (vgl. Kapitel 3.2) ist nicht davon auszugehen, dass das Planvorhaben in diesen Sortimenten eine strukturprägende Wirkung erreichen kann. Für die weiteren Sortimente des Planvorhabens wird daher analog zum Hauptsortiment die abgeleitete Flächenproduktivität (im Worst Case) angenommen.

Anhand des Marktanteilsmodells wurde die Umsatzprognose bzw. die Flächenproduktivität für das Planvorhaben abgeleitet. Im Sinne eines realitätsnahen Worst Case-Ansatzes, wurden in einer oberen

Variante für den EDEKA-Markt rd. 4.200 Euro/m<sup>2</sup> VKF angenommen. Die angenommene Flächenproduktivität stellt unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation und der überdurchschnittlichen Dimensionierung des Planvorhabens die maximal erreichbare Umsatzleistung des Planvorhabens i. S. eines Worst-Case-Ansatzes dar.

Für den **Bäcker** wird unter Berücksichtigung der gesteigerten Attraktivität des Vorhabenstandorts ein Umsatz von rd. 0,3 Mio. Euro zu Grunde gelegt.

Nachfolgend werden in Tabelle 9 die Flächenproduktivität und Umsatzprognose des Planvorhabens dargelegt.

**Tabelle 9: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens**

Sortimente	Bestand		nach Erweiterung		Umsatzdifferenz in Mio. Euro*
	Flächenproduktivität in Euro/m <sup>2</sup> VKF	Umsatz in Mio. Euro	Flächenproduktivität in Euro/m <sup>2</sup> VKF	Umsatz in Mio. Euro	
<b>EDEKA</b>					
Nahrungs- und Genussmittel	4.600	2,9	4.000	6,2 - 6,5	+ 3,2 - 3,6
Drogeriewaren		0,4	-	~ 0,8	+ ~ 0,4
sonstige Sortimente		0,4	4.200	~ 0,8	+ ~ 0,4
<b>Gesamt EDEKA</b>	-	<b>3,7</b>	-	<b>7,7 - 8,1</b>	<b>+ 4,1 -4,4</b>
<b>Bäcker</b>					
Nahrungs- und Genussmittel	-	0,2	-	0,3	+ 0,1
<b>Gesamt*</b>	-	<b>3,9</b>	-	<b>8,0 - 8,4</b>	<b>+ 4,2 -4,5</b>

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2020/2021); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; \* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das **Gesamtvorhaben nach der Erweiterung** ein perspektivischer Jahresumsatz von max. rd. 8,4 Mio. Euro prognostiziert (max. + rd. 4,5 Mio. Euro). Max. rd. 6,8 Mio. Euro werden hiervon auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel entfallen (max. + rd. 3,7 Mio. Euro).

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von max. rd. 0,8 Mio. Euro prognostiziert (max. + rd. 0,4 Euro). Auf die sonstigen Sortimente entfallen ebenfalls max. rd. 0,8 Mio. Euro des Gesamtumsatzes (max. + rd. 0,4 Mio. Euro).

# STADT+HANDEL

Der Umsatz in den sonstigen Sortimenten verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Angesichts des geringen Umsatzzuwachses bei den sonstigen (zentren- und nahversorgungsrelevanten) Sortimenten und im Sortiment Drogeriewaren sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

ENTWURF

## 6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung des EHK Lauenau 2019 sowie der landesplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Welche städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum sowie die integrierte Nahversorgung und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind zu erwarten?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben des EHK Lauenau 2019 ein?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung ein?

### 6.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die Umsatzumverteilungen im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden in der folgenden Tabelle für das Planvorhaben dargestellt. Die Umsatzumverteilungen liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.4) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt leicht abgemildert. So wird der Vorhabenumsatz (s. Kapitel 4.3) den zu erwartenden Umsätzen der Bestandsstrukturen Ende 2023 gegenübergestellt, wodurch eine leicht geringere prozentuale Umsatzumverteilung im Vergleich zu den heutigen Bestandsumsätzen resultiert.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 5 % für die Berechnungen angenommen. Somit sind 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Die nachfolgende Tabelle stellt die vorhabenbezogenen Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in einem realitätsnahen Worst Case-Szenario dar.

Tabelle 10: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2023		
		perspektivische Bestandsumsätze	Umsatzumverteilung (Worst Case)	
			in Mio. Euro	in Mio. Euro
Lauenau	ZVB OZ*	5,1	0,5	11
	sonstige Lagen	8,3	1,3	16
Auetal	sonstige Lagen	3,7	*	*
Bad Münde	faktischer ZVB IZ**	20,6	0,2	1
	sonstige Lagen**	11,0	0,3	3
Bad Nenndorf	ZVB IZ	9,7	0,2	2
	sonstige Lagen	24,3	0,4	2
Rodenberg	faktischer ZVB IZ	6,0	0,3	5
	sonstige Lagen	4,0	0,1	3
Für Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (Streuumsatz)			0,2	
<b>Gesamt**</b>		<b>92,8</b>	<b>3,7</b>	<b>-</b>

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 09/2020; Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2020 und Hahn Gruppe 2019 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m<sup>2</sup> gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;  
 \* empirisch nicht mehr valide darstellbar oder keine nennenswerten Angebotsstrukturen;  
 \*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben wird in einem Worst Case-Ansatz eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. 3,7 Mio. Euro, davon max. 3,5 Mio. Euro zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum, ausgehen.

## 6.2 Städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Lagen im Untersuchungsraum werden im Folgenden aufgezeigt.

## **6.2.1 Städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in Lauenau**

### **Auswirkungen auf den ZVB Ortszentrum Lauenau**

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf den ZVB Ortszentrum Lauenau i. H. v. max. 0,5 Mio. Euro bzw. max. 11 % induziert. Diese werden insbesondere den NETTO Marken-Discount als einzigen strukturprägenden Lebensmittelmarkt des Ortszentrums neben EDEKA tangieren. Der Netto weist eine nennenswerte Mantelbevölkerung im funktional zugeordneten Versorgungsbereich (insbesondere Hauptort Lauenau) und eine durch die Neuaufstellung/Erweiterung bedingte marktadäquate Verkaufsflächendimensionierung auf. Zudem ist davon auszugehen, dass der Netto von Kopplungsvorteilen mit den weiteren Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen des ZVB und auch von Kopplungseffekten mit dem Planvorhaben profitiert.

Trotz der marktadäquaten Aufstellung und der anzunehmenden Kopplungsvorteile sind deutliche Umsatzumverteilungen zu Lasten des Netto in einer monetären sowie prozentualen Höhe zu erwarten, die eine Standortaufgabe nicht vollumfänglich ausschließen lassen. Im Sinne des Schutzes und der Weiterentwicklung des Ortszentrums Lauenau sollte die Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens auf eine für die Zentrenentwicklung verträgliches Maß – insbesondere keine Gefährdung des Netto – reduziert werden. Ein für das Ortszentrum Lauenau verträgliches Maß an Umsatzumverteilungen wird bei einer Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche des EDEKA auf 1.750 m<sup>2</sup> (zzgl. 50 m<sup>2</sup> Bäckerei) erzielt. Die nachfolgenden Tabellen stellen die Verkaufsflächen, Umsatzprognosen und Umsatzumverteilungen unter Annahme dieser Verkaufsflächenreduzierung dar. Alle weiteren nachfolgenden Beurteilungen basieren auf der reduzierten Gesamtverkaufsfläche.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

**Tabelle 11: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens mit Verkaufsflächenreduzierung**

Sortimentsbereich	VKF-Anteil in %	VKF <u>Bestand</u> in m <sup>2</sup>	VKF <u>Planung</u> in m <sup>2</sup>	VKF Differenz in m <sup>2</sup>
<b>EDEKA</b>				
Nahrungs- und Genussmittel	80	640	1.400	+ 750
Drogeriewaren	10	80	175	+ 95
sonstige Sortimente	10	80	175	+ 95
<b>EDEKA gesamt</b>	<b>100</b>	<b>800</b>	<b>1.750</b>	<b>+ 950</b>
<b>Bäckerei (zzgl. Café-Bereich auf rd. 100 m<sup>2</sup>)</b>				
Nahrungs- und Genussmittel	100	30	50	+ 20
Café-Bereich*	-			
<b>Gesamt</b>	<b>-</b>	<b>830</b>	<b>1.800</b>	<b>+ 970</b>

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2020. \* Der Café-Bereich mit Bestuhlung ist nicht als Verkaufsfläche aufzufassen (gastronomische Nutzung).

**Tabelle 12: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens mit Verkaufsflächenreduzierung**

Sortimente	Bestand		nach Erweiterung		Umsatz- differenz in Mio. Euro*
	Flächenproduktivität in Euro/m <sup>2</sup> VKF	Umsatz in Mio. Euro	Flächenproduktivität in Euro/m <sup>2</sup> VKF	Umsatz in Mio. Euro	
<b>EDEKA</b>					
Nahrungs- und Genussmittel	<b>4.600</b>	2,9	<b>4.000</b>	5,6 - 5,9	+ 2,7 - 3,0
Drogeriewaren		0,4	-	~ 0,7	+ 0,3 - 0,4
sonstige Sortimente		0,4	<b>4.200</b>	~ 0,7	+ 0,3 - 0,4
<b>Gesamt EDEKA</b>	<b>-</b>	<b>3,7</b>	<b>-</b>	<b>7,0 - 7,4</b>	<b>+ 3,3 - 3,7</b>
<b>Bäcker</b>					
Nahrungs- und Genussmittel	-	0,2	-	0,3	+ 0,1
<b>Gesamt*</b>	<b>-</b>	<b>3,9</b>	<b>-</b>	<b>7,3 - 7,7</b>	<b>+ 3,4 - 3,8</b>

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2020/2021); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; \* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

**abelle 13: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case) mit Verkaufsflächenreduzierung**

Kommune	Lagedetail	Prognose 2023		
		perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung (Worst Case)	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Lauenau	ZVB OZ*	5,1	0,4	9
	sonstige Lagen	8,3	1,1	13
Auetal	sonstige Lagen	3,7	*	*
Bad Münder	faktischer ZVB IZ**	20,6	0,2	1
	sonstige Lagen**	11,0	0,3	2
Bad Nenndorf	ZVB IZ	9,7	0,1	2
	sonstige Lagen	24,3	0,4	2
Rodenberg	faktischer ZVB IZ	6,0	0,2	4
	sonstige Lagen	4,0	0,1	3
Für Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (Streuumsatz)			0,1	
<b>Gesamt**</b>		<b>92,8</b>	<b>3,0</b>	<b>-</b>

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 09/2020; Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2020 und Hahn Gruppe 2019 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m<sup>2</sup> gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;  
 \* empirisch nicht mehr valide darstellbar oder keine nennenswerten Angebotsstrukturen;  
 \*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Ortszentrum Lauenau** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind bei einer **Verkaufsflächenreduzierung des EDEKA auf 1.750 m<sup>2</sup> GVKF** nicht zu erwarten.

### Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Lauenau

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf die sonstigen Lagen in Lauenau, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, i. H. v. max. 1,1 Mio. Euro bzw. max. 13 % induziert.

Die Umsatzumverteilungen werden insbesondere die südlich des Vorhabenstandorts gelegenen Lebensmitteldiscounter ALDI Nord und PENNY tangieren. Angesichts der überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung in Lauenau (rd. 0,87 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW) ist bereits aktuell ein hoher Wettbewerbsdruck insbesondere im discountierten Lebensmittelsegment erkennbar.

Bezüglich des betroffenen PENNY-Marktes ist zu berücksichtigen, dass der Markt im Vergleich zu den anderen Wettbewerbern in Lauenau (ALDI Nord und Netto (nach Erweiterung)) über die geringste bzw. eine aktuell nicht marktgängige Verkaufsflächendimensionierung verfügt und zudem von Umsatzumverteilungen durch den erweiterten Netto betroffen ist.

Während der marktdäquat aufgestellte ALDI Nord-Markt die Umsatzumverteilungen voraussichtlich verkraften und auch nach der EDEKA Erweiterung eine Flächenleistung aufweisen wird, die einen Fortbestand nicht in Frage stellt, ist hinsichtlich des PENNY-Marktes aufgrund der vorgenannten Aspekte sowie der der prozentual als hoch zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe nicht auszuschließen.

Aus einer Marktaufgabe des PENNY-Marktes würde jedoch keine Verschlechterung der Nahversorgung resultieren, da der ALDI Nord sowie in Teilen auch das Planvorhaben als einziger Vollsortimenter in Lauenau die Versorgung und Aufrechterhaltung der Nahversorgung im südlichen Bereich von Lauenau weiterhin sicherstellen wird. Zu beachten ist des Weiteren, dass auch bei einer Betriebsaufgabe des PENNY-Marktes der Betriebstypenmix innerhalb Lauenaus durch den EDEKA als Lebensmittelsupermarkt, den NETTO Marken-Discount als Hybrid-Discounter und ALDI Nord als Hard-Discounter weiterhin sichergestellt wäre. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass durch die geplante Erweiterung und Neuaufstellung des EDEKA eine deutliche Stärkung und langfristige Funktionssicherung des ZVB Ortszentrums Lauenau erfolgt.

Bei einer Betriebsaufgabe des PENNY-Marktes würden die durch den Markt aktuell gebundenen Kaufkraftpotenziale frei werden und die oben dargestellten Umsatzumverteilungen für die anderen Bestandsstrukturen abmildern.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Lauenau** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind trotz der wettbewerblichen Auswirkungen verbunden mit einer möglichen Betriebsaufgabe des PENNY-Marktes nicht zu erwarten.

## 6.2.2 Städtebauliche Auswirkungen auf die weiteren zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum

### Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Auetal

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Auetal, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe, wodurch keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgungsstruktur in Auetal** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind angesichts nicht mehr valide darstellbarer Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

## **Auswirkungen auf den faktischen ZVB IZ Bad Münden**

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf den faktischen ZVB IZ Bad Münden i. H. v. max. 0,2 Mio. Euro bzw. max. 1 % induziert. Diese werden insbesondere die strukturprägenden Lebensmittelmärkte tangieren. Angesichts der prozentual wie monetär als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen – zumal sich diese auf eine Vielzahl an strukturprägenden Anbieter aufteilen – sind vorhabenbedingte negative Auswirkungen wie Marktumstrukturierungen oder -schließungen nicht zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **faktischen ZVB IZ Bad Münden** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

## **Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Bad Münden**

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Bad Münden, welche Nahversorgungsfunktionen in ihrem jeweiligen Einzugsgebiet übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,3 Mio. Euro bzw. max. 2 % im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Die Umsatzumverteilungen tangieren vorrangig den strukturprägenden systemgleichen Lebensmittelanbieter EDEKA in Eimbeckhausen sowie nachrangig den ALDI Nord-Markt an der Rahlmühler Straße.

Beide Anbieter sind aufgrund der geplanten (EDEKA) bzw. der vor Kurzen durchgeführten (ALDI Nord – Erweiterung und Verlagerung) Erweiterung der Verkaufsflächen marktadäquat aufgestellt. Der EDEKA verfügt zudem aufgrund seiner gut integrierten Lage in Eimbeckhausen über eine Mantelbevölkerung im Nahbereich. Unter Berücksichtigung der als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte negative Auswirkungen wie Marktumstrukturierungen oder -schließungen nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgungsstruktur in Bad Münden** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

## **Auswirkungen auf den ZVB IZ Bad Nenndorf**

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 2 % auf den ZVB IZ Bad Nenndorf induziert.

Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere die strukturprägenden Lebensmittelmärkte REWE und PENNY. Da die beiden Lebensanbieter durch ihre Lage im ZVB von Kopplungsvorteilen profitieren und zudem nur von als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen betroffen sind, sind vorhabenbedingte Marktschließungen/-umstrukturierungen nicht zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB IZ Bad Nenndorf** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

## **Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Bad Nenndorf**

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Bad Nenndorf, welche Nahversorgungsfunktionen in ihrem jeweiligen Einzugsgebiet übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,4 Mio. Euro bzw. max. 2 %. Die Umsatzumverteilungen tangieren vorrangig die beiden strukturprägenden systemgleichen EDEKA-Lebensmittelanbieter. Diese weisen aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung sowie der Dimensionierung des EDEKA an der Rodenberger Allee als Verbrauchermarkt mit weitreichender Strahlkraft in Teilen überschneidende Einzugsgebiete mit dem Planvorhaben auf.

Unter Berücksichtigung der marktadäquaten Aufstellung beider Betriebe sind unter Berücksichtigung der als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen vorhabenbedingte negative Auswirkungen wie Marktumstrukturierungen oder -schließungen nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgungsstruktur in Bad Nenndorf** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

## **Auswirkungen auf den faktischen ZVB IZ Rodenberg**

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. max. 0,2 Mio. Euro bzw. max. 4 % auf den faktischen ZVB IZ Rodenberg induziert.

Im faktischen IZ Rodenberg wird insbesondere der systemgleiche einzige strukturprägende Lebensmittelmarkt EDEKA von den Umsatzumverteilungen tangiert.

Der EDEKA ist marktadäquat aufgestellt und verfügt aufgrund seiner integrierten Lage im ZVB über eine Mantelbevölkerung im Nahbereich sowie über Kopplungsvorteile mit den weiteren Einzelhandelsbetrieben (insbesondere ROSSMANN sowie zum Teil mit Netto außerhalb des ZVB) und zentrenergänzenden Funktionen. Unter Berücksichtigung der als gering bis moderat zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte negative Auswirkungen wie Marktumstrukturierungen oder -schließungen nicht zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **faktischen ZVB IZ Rodenberg** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

## **Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Rodenberg**

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Rodenberg, welche Nahversorgungsfunktionen in ihrem jeweiligen Einzugsgebiet übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 3 %.

Die Umsatzumverteilungen tangieren vorrangig den strukturprägenden Lebensmittelanbieter Netto. Da dieser eine integrierte Lage aufweist und zudem von Kopplungsvorteilen mit dem im benachbarten ZVB gelegenen EDEKA und ROSSMANN profitiert, sind angesichts der als gering zu bezeichnenden prozentualen und monetären Umsatzumverteilungen vorhabenbedingte negative Auswirkungen wie Marktumstrukturierungen oder -schließungen nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgungsstruktur in Rodenberg** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

**Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und der integrierten Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten.**

Im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse wurden in der vorliegenden Analyse für das Prognosejahr 2023 Veränderungen der Kaufkraftpotenziale (Veränderung der Einwohnerzahlen, Entwicklung der Kaufkraft) berücksichtigt (s. Kapitel 4.4). Sollte diese – aus jetziger Sicht als realitätsnah einzuschätzende – Prognose nicht oder nur in Teilen eintreten, wären eine Abmilderung der städtebaulich negativen Auswirkungen auf den die integrierte Nahversorgung in Lauenau zu erwarten.

## **6.3 Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben und Zielsetzungen des EHK Lauenau 2019**

Das EHK Lauenau 2019 definiert übergeordnete Ziele und Grundsätze der räumlichen Einzelhandels- und Nahversorgungsentwicklung in Lauenau.

Im Rahmen des EHK Lauenau 2019 erfolgte bereits ein Konformitätscheck der geplanten EDEKA Erweiterung, im Rahmen dessen festgestellt wurde, dass eine Erweiterung des Planvorhabens auf 1.600 m<sup>2</sup> den Intentionen des EHK Lauenau 2019 entspricht. Nachfolgend wird daher unter Berücksichtigung der empfohlenen Verkaufsflächendimensionierung (konform zu den normativen Aspekten) i. H. v. 1.750 m<sup>2</sup> eine erneute Konformitätsprüfung zum EHK Lauenau 2019 vorgenommen.

Im Folgenden wird das in Rede stehende Planvorhaben in die für das Vorhaben relevanten konzeptionellen Bausteine eingeordnet.

## Übergeordnete Handlungsziele und Grundsätze

Das EHK Lauenau 2019 formuliert die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung in Lauenau:

Abbildung 5: Grundsätze des EHK Lauenau 2019 zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung

1. Ziel Stärkung des Fleckens	2. Ziel Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches	3. Ziel Sicherung und Stärkung der Nahversorgung
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt und punktuelle Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion</li> <li>▪ Erhöhung der Einkaufsqualität</li> <li>▪ Ausschöpfung der absatzwirtschaftlichen Potenziale</li> <li>▪ Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausweisung eines ZVB im Ortszentrum und Stärkung entsprechend der funktionalen Ausrichtung durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen</li> <li>▪ insbesondere Bündelung von Nahversorgungsangeboten und Nutzungen jenseits des Einzelhandels als Frequenzbringer und belebender Faktor für den ZVB</li> <li>▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hauptort: sinnvolle Standorte sichern, stärken und ergänzen</li> <li>▪ kleinere Ortsteile: ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung ermöglichen bzw. sichern</li> <li>▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermeiden</li> </ul>

Quelle: EHK Lauenau 2019.

Das Planvorhaben ist innerhalb des historischen Kerns des ZVB Ortszentrum verortet. Diesbezüglich formuliert das EHK Lauenau 2019 die folgenden, für das Planvorhaben relevanten funktionalen Empfehlungen und Entwicklungsziele:

- „Stärkung der eher schwach ausgeprägten Handelsfunktion und der Vielfalt der inhabergeführten Fachgeschäfte insb. im mittelfristigen Bedarfsbereich.
- Sicherung und Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters sowie gestalterisch hochwertige Einbindung in bestehende Strukturen.
- Sicherung, Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzes.
- mit höchster Priorität: Sicherung und Stärkung des Lebensmittelvollsortimenters, dem hinsichtlich der Belebung des Ortszentrum und der Angebotsergänzung im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich eine besondere Bedeutung zukommt.
- mit zweiter Priorität: Sicherung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters.“

(EHK Lauenau 2019).

Diesbezüglich ist Folgendes festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des historischen Kerns des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Lauenau in städtebaulich integrierter Lage und verfügt über eine hohe Mantelbevölkerung.
- Durch Neuaufstellung und Erweiterung des EDEKA erfolgt eine zukunftsfähige Aufstellung des Marktes und somit eine langfristige Sicherung der Nahversorgung im Ortszentrum. Gleichzeitig trägt die Neuaufstellung zu einer Stabilisierung bzw. Steigerung der Frequentierung im Ortszentrum und somit zu einer Sicherung der Einzelhandelsfunktion des Ortszentrums bei.
- Gemäß EHK Lauenau ist die projektierte Erweiterung anzustreben, jedoch ist eine standortgerechte Dimension einzuhalten und auf eine gestalterisch hochwertige Einbindung in die bestehenden Strukturen zu achten. Zeitlich parallel findet aktuell die nach dem EHK Lauenau 2019 in zweiter Priorität anzustrebende Neuaufstellung bzw. Erweiterung des im Ortszentrum gelegenen Netto Marktes statt. Zu berücksichtigen ist bei der Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens somit insbesondere dessen Wirkungen auf den Netto Lebensmitteldiscounter im Ortszentrum. Wie in Kapitel 6.2 dargestellt, sind mit der geplanten Erweiterung des EDEKA – in der geplanten Dimensionierung - schädlichen Auswirkungen, insbesondere auf den Netto im Ortszentrum und somit auf den ZVB Ortszentrum Lauenau nicht vollumfänglich auszuschließen. Im Sinne des Schutzes und der Weiterentwicklung des Ortszentrums Lauenau sollte die Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens daher auf eine für die Zentrenentwicklung verträgliches Maß reduziert werden. Ein für das Ortszentrum Lauenau verträgliches Maß an Umsatzumverteilungen wird bei einer Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche des EDEKA auf 1.750 m<sup>2</sup> (zzgl. 50 m<sup>2</sup> Bäckerei) erzielt.

**Aus fachgutachterlicher Sicht ist das Vorhaben mit einer reduzierten Gesamtverkaufsfläche von 1.750 m<sup>2</sup> (zzgl. Bäcker) konform zu den Zielsetzungen und Grundsätzen des EHK Lauenau 2019.**

**Dies gilt, da bei dieser Dimensionierung keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen in Lauenau (s. Kapitel 6.2) zu erwarten sind und das Planvorhaben somit angemessen dimensioniert ist. Im Zuge der Ansiedlung kommt es zu einer Stärkung des Ortszentrums und einer damit einhergehenden Angebotsaufwertung.**

## **6.4 Einordnung des Vorhabens in das LROP Niedersachsen (LROP-VO 2017)**

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden die landesplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend den lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LROP-VO Niedersachsen 2017) dargestellt.

### **Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LROP**

*Abschnitt 2.3 Ziffer 02:*

*Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 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).*

Laut der Begründung zur LROP-VO Niedersachsen 2017 gelten Betriebe zur wohnortbezogenen Versorgung nicht als Einzelhandelsgroßprojekt. „Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung sind nur solche, die nachweislich einen überwiegend fußläufigen Einzugsbereich aufweisen. Zur Bestimmung der fußläufigen Erreichbarkeit ist eine maximale Gehzeit von 10 Minuten zugrunde zu legen, dies entspricht einer Entfernung von 700 bis maximal 1.000 m. Ein überwiegend fußläufiger Einzugsbereich liegt vor, wenn der Vorhabenumsatz zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes erzielt wird.“

#### **Einordnung:**

- Es handelt sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt gem. LROP da es die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO auslöst.
- Die Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 werden erfüllt (s. folgende Ausführungen).

#### **Kongruenzgebot**

##### Abschnitt 2.3 Ziffer 03:

*In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).*

##### Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9:

*Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet.*

*Werden in einer Gemeinde oder Samtgemeinde mehrere Zentrale Orte festgelegt, sind abweichend von Satz 8 die jeweiligen grundzentralen Verflechtungsbereiche in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Benehmen mit der Gemeinde oder Samtgemeinde zu bestimmen.*

Das Grundzentrum Lauenau ist Bestandteil der Samtgemeinde Rodenberg. Die Kommune Rodenberg stellt ein weiteres Grundzentrum in der Samtgemeinde dar. Da im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreis Schaumburg 2003 keine Aussagen zu den Verflechtungsbereichen der beiden Grundzentren getroffen werden, wird nachfolgend davon ausgegangen, dass die grundzentralen Verflechtungsbereiche beider Grundzentren sich entsprechend ihrer räumlichen Verortung (Rodenberg

im Norden und Lauenau im Süden) in der Samtgemeinde sowie der verkehrlichen Anbindung der beiden Grundzentren über die Gebietsteile der Samtgemeinde erstrecken.

Wie bereits in Kapitel 5.1 erläutert, ist davon auszugehen, dass sich der grundzentrale Verflechtungsbereich Lauenaus auf die Kommunen Lauenau, Pohle, Hülsede und Messekamp erstreckt. Bezüglich des Kernorts von Apelern ist aufgrund seiner Lage zwischen den Grundzentren Rodenberg und Lauenau eine Überschneidung der grundzentralen Verflechtungsbereiche beider Grundzentren anzunehmen. Die Einwohner des Kernortes Apelern werden daher zu 50% dem grundzentralen Verflechtungsbereich Lauenaus und zu 50 % dem grundzentralen Verflechtungsbereich Rodenbergs zugeordnet. Der grundzentrale Verflechtungsbereich Lauenaus entspricht dem in Kapitel 5.1 abgegrenzten Einzugsgebiet Zone I + Zone IIa.

Im grundzentralen Verflechtungsbereich Lauenaus (Zone I + Zone IIa) leben (2023) 7.348 Einwohner

#### Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 5:

*Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.*

#### **Einordnung:**

Wie in Kapitel 5.1 dargestellt, umfasst das Einzugsgebiet des Planvorhabens neben dem grundzentralen Verflechtungsbereich auch weitere Teile der Kommune Apelern, Teile der Kommune Auetal sowie Teile der Kommune Bad Münder. Wie in Kapitel 5.3 ersichtlich wurde, werden aus Zone I des Einzugsgebiets des Planvorhabens – dem fußläufigen Einzugsgebiet des Planvorhabens – rd. 47 % des Vorhabenumsatzes und in Zone IIa rd. 24 % des Vorhabenumsatzes im Kernsortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) generiert. Somit werden absehbar etwas weniger als 30 % des Vorhabenumsatzes von außerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereichs des Grundzentrums Lauenau bezogen.

**Das Planvorhaben ist konform zum Kongruenzgebot der LROP-VO Niedersachsen 2017.**

**Der in Kapitel 5.3 für den geplanten EDEKA mit einer GVKF von 1.934 m<sup>2</sup> berechnete, aus dem grundzentralen Verflechtungsbereich bezogene Umsatzanteil ist in einer ähnlichen Dimensionierung für den verkleinerten EDEKA mit einer GVKF von 1.750 m<sup>2</sup> anzunehmen. Tendenziell ist bei einem kleineren Markt sogar eher eine höhere Kaufkraftabschöpfung in Zone I und IIa und eine geringere Abschöpfung von außerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereichs anzunehmen. Demnach ist auch das Planvorhaben mit einer reduzierten GVKF von 1.750 m<sup>2</sup> konform zum Kongruenzgebot der LROP-VO Niedersachsen 2017.**

#### **Konzentrationsgebot**

#### Abschnitt 2.3 Ziffer 04:

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

## **Einordnung:**

- Die Kommune Lauenau ist in der LROP-VO Niedersachsen 2017 als Grundzentrum ausgewiesen.
- „Zentrale Orte sind in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Benehmen mit den Gemeinden räumlich als zentrale Siedlungsgebiete festzulegen.“<sup>21</sup>
- Der Standort des Planvorhabens befindet sich in der Kernstadt Lauenau in städtebaulich integrierter Lage innerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass das Konzentrationsgebot für den Standort erfüllt ist.

**Das Planvorhaben ist konform zum Konzentrationsgebot der LROP-VO Niedersachsen 2017.**

## **Integrationsgebot**

### Abschnitt 2.3 Ziffer 05:

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

## **Einordnung:**

- Das in Rede stehende Planvorhaben offeriert perspektivisch ein überwiegend nahversorgungsrelevantes Sortiment (vgl. Kapitel 3.2 und 6.2.1). Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und demnach innerhalb einer städtebaulich integrierten Lage gemäß LROP. Das Integrationsgebot der LROP-VO 2017 ist somit absehbar erfüllt.
- Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „ZOB Lauenau“ in rd. 50 m fußläufiger Entfernung südlich des Vorhabenstandortes und somit in unmittelbarer Umgebung. Dort verkehren Busse verschiedener Linien in regelmäßigen Abständen. Die ÖPNV-Anbindung ist somit als sehr gut zu bezeichnen.

**Das Planvorhaben ist konform zum Integrationsgebot der LROP-VO Niedersachsen 2017.**

## **Beeinträchtigungsverbot**

### Abschnitt 2.3 Ziffer 08:

*Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung*

<sup>21</sup> LROP-VO Niedersachsen 2017 Abschnitt 2.2 Ziffer 4.

dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).

## Einordnung:

- Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche wurden in den Kapiteln 6.1 und 6.2 untersucht und bewertet. Bei einer Reduzierung des geplanten EDEKA auf eine GVKF von 1.750 m<sup>2</sup> sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten.
- Eine wesentliche Beeinträchtigung von ausgeglichenen Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ist demnach nicht zu erwarten.

**Das Planvorhaben ist konform zum Beeinträchtigungsverbot der LROP-VO Niedersachsen 2017.**

ENTWURF

## 7 Zusammenfassung der Ergebnisse

Die EKZ Lauenau GmbH & Co. KG plant die Erweiterung des EDEKA Lebensmittelmarktes an der Coppenbrügger Landstraße 9 in Lauenau. Im Rahmen des EHK Lauenau 2019 erfolgte bereits ein Konformitätscheck hinsichtlich der geplanten EDEKA Erweiterung. In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass eine Erweiterung des Planvorhabens auf 1.600 m<sup>2</sup> den Intentionen des EHK Lauenau 2019 entspricht.

In der ersten Bauphase bleibt der bestehende EDEKA Markt erhalten und wird weiter genutzt. Bei laufendem Betrieb soll zuerst der Ersatzbau errichtet werden. Nach Fertigstellung und dem Einzug in das neue Gebäude soll der Altbau rückgebaut werden, wodurch demnach keine lebensmittelbezogene Nachnutzung der Bestandsimmobilie zu erwarten ist. Der Bestandsbetrieb sowie das Planvorhaben befinden sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Lauenau.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren wurden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

### Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum sind bei einer Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche des geplanten EDEKA auf 1.750 m<sup>2</sup> (zzgl. Bäcker) durch das Planvorhaben nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2).

**Negative städtebauliche Auswirkungen auf Bestand und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind von dem in der Verkaufsfläche reduzierten Planvorhaben nicht zu erwarten.**

Die folgenden Bewertungen und Einschätzungen gehen von der auf 1.750 m<sup>2</sup> VKF (zzgl. Bäcker) reduzierten Größenordnung für das Planvorhaben aus.

### Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des historischen Kerns des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Lauenau in städtebaulich integrierter Lage und verfügt über eine hohe Mantelbevölkerung.
- Durch Neuaufstellung und Erweiterung des EDEKA erfolgt eine zukunftsfähige Aufstellung des Marktes und somit eine langfristige Sicherung der Nahversorgung im Ortszentrum. Gleichzeitig trägt die Neuaufstellung zu einer Stabilisierung bzw. Steigerung der Frequentierung im Ortszentrum und somit zu einer Sicherung der Einzelhandelsfunktion des Ortszentrums bei.
- Das Planvorhaben entspricht den expliziten Entwicklungsempfehlungen für den ZVB Ortszentrum Lauenau.

**Das Vorhaben ist konform zu den Zielsetzungen/Grundsätzen des EHK Lauenau 2019.**

## Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

Das Planvorhaben ist (auch mit einer reduzierten Gesamtverkaufsfläche des EDEKA) konform zum Kongruenzgebot, dem Konzentrationsgebot, dem Integrationsgebot und dem Beeinträchtigungsverbot der LROP-VO Niedersachsen 2017.

Es gehen keine negativen Auswirkungen vom dem reduzierten Planvorhaben aus. Das reduzierte Planvorhaben ist demnach konform zu den normativen Aspekten (§ 11 Abs. 3 BauNVO sowie LROP-VO 2017) und zum EHK Lauenau 2019.

ENTWURF



## Anhang

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Mikrostandort des Planvorhabens _____	8
Abbildung 2:	Lage des Fleckens Lauenau in der Region _____	11
Abbildung 3:	Untersuchungsraum _____	13
Abbildung 4:	Zoniertes Einzugsgebiet des Planvorhabens _____	28
Abbildung 5:	Grundsätze des EHK Lauenau 2019 zur räumlichen Einzelhandels- entwicklung _____	44

ENTWURF

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens _____	9
Tabelle 2:	Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum _____	16
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum __	17
Tabelle 4:	Steckbrief ZVB OZ Lauenau _____	19
Tabelle 5:	Steckbrief Faktischer ZVB Rodenberg _____	20
Tabelle 6:	Steckbrief ZVB Bad Nenndorf _____	21
Tabelle 7:	Steckbrief Faktischer ZVB IZ Bad Münder _____	22
Tabelle 8:	Marktanteile und Umsatzprognose des EDEKA im nahversorgungsrelevanten Kernsortiment (Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)) _____	32
Tabelle 9:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens _____	33
Tabelle 10:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case) _____	36
Tabelle 11:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens mit Verkaufsflächenreduzierung _____	38
Tabelle 12:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens mit Verkaufsflächenreduzierung _____	38
belle 13:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case) mit Verkaufsflächenreduzierung _____	39

## Literatur und sonstige Quellen

### Literatur

BBSR/HDE (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren, Bonn.

Bulwiengesa (2008): Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Nenndorf.

EHI (2020): EHI handelsdaten aktuell 2020, Köln.

Hahn Gruppe (2020/21): Hahn Retail Estate Report 2020/2021, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2019): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2019, Köln.

LROP-VO Niedersachsen (2017)

Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreis Schaumburg (2003).

Stadt + Handel (2019) Einzelhandelskonzept für den Flecken Lauenau.

### Sonstige Quellen

Bevölkerungsstand und Bevölkerungsprognosen Landesamt für Statistik Niedersachsen (2019), Stand: 30.06.2020.

GfK Geomarketing (2019): Straßenabschnittsbasierte Einwohnerzahlen, Hamburg.